

廣州

建设工程造价信息

GUANGZHOU JIANSHE
GONGCHENG ZAOJIA XINXI



广州市建设工程造价管理站 主管 主办

我市开展2012年工程造价 咨询企业资质动态核查工作

8月份,为加强对工程造价咨询企业的监管,贯彻落实“三打两建”和省住房和城乡建设厅《关于开展2012年全省第二批建筑企业(造价咨询)资质动态核查工作的通知》的精神,由市建委建筑业管理处牵头,市造价站组织四个核查小组,由罗峰站长带队,先后到30家市属工程造价咨询企业及非本地注册工程造价咨询企业在广州设立的分支机构和跨区承接咨询业务的企业,现场核查该企业资质、人员、经营管理及成果文件等情况。



通过对工程造价咨询企业的全面核查,达到规范工程造价咨询企业及其专业人员从业执业行为,提高造价成果文件的准确性,提升我市造价咨询行业整体水平,促进工程造价咨询市场健康有序的发展。



广州市2012年度全国建设工程造价员 资格考试圆满结束

广州市2012年度全国建设工程造价员资格考试于7月14日至15日顺利举行,本次考试设有2个考场、155个考室,共有4291人参加考试。考试设有建筑与装饰工程、安装工程、市政工程三个专业,考试科目分为《工程计价基础知识》和《工程计价应用》。

在广州市建设工程造价管理站、广东省工程造价协会的指导下,广州市工程造价行业协会对考试的各个环节进行了周密安排,从考务制度和考务技术等多方面入手,确保考试工作圆满完成。

为确保考试顺利进行,广东省建设工程造价管理总站、广州市建设工程造价管理站、广东省工程造价协会、广州市工程造价行业协会联合成立“巡考领导小组”到各考场巡查。考场秩序井然,考风端正。



目录

CONTENTS



广州建设工程造价信息

2012年第8期

总第247期

2012年8月28日出版

主管 主办

广州市建设工程造价管理站

总编辑:董才章

编辑:邓达康、封冰

通讯员:(排名按姓氏笔划)

王红霞、徐金昔、

黎伟、穆岚

网 址:www.gzgcjz.com

封 面:广州荔湾信义会馆

广东省资料性出版物登记证号

粤内登字A第10414号

承印:广州白云时代文化印刷厂

内部资料·免费交流

政策法规

- 关于加快推动我国绿色建筑发展的实施意见 1
(财建[2012]167号, 2012年4月27日)
- 公共租赁住房管理办法 4
- 关于印发《广州市进一步深化建筑行业安全生产标准化达标工作方案》的通知 8
(穗建质[2012]1036号, 2012年8月1日)
- 广州市危险性较大的分部分项工程专项施工方案论证专家管理办法 11
(穗建质[2012]1061号, 2012年8月6日)
- 关于《2001年广州地铁工程主要项目综合成本指导价》计价办法的通知 14
(穗建造价[2012]46号, 2012年6月28日)
- 关于印发《广州市建设项目设计概算编审指引》的通知 16
(穗建造价[2012]55号, 2012年6月28日)
- 关于2012年第二季度建设工程结算及有关问题的通知 17
(增建[2012]32号, 2012年7月24日)
- 关于发布广州市2012年8月机械设备租赁及销售价格信息的通知 20
(穗建造价[2012]58号, 2012年8月15日)

综合报导

- 对外劳务有法可依 政府服务职责明晰 21
- 2011年建设工程监理统计公报发布 23
- 广州正式出台《关于推进全民垃圾分类处理工作意见》 25
- 采取更加严厉的手段确保保障性安居工程质量 27

招标控制价动态

- 2012年7月广州市房屋建筑工程和市政基础设施工程施工招标控制价备案情况 28
- 2012年7月广州市招标控制价备案工程主要材料价格统计数据 33
- 广州市建设工程招标投标参考指标——x × 医院 35

工程造价分析

- 综合商场工程 36
- 独立人防地下室工程 38

广州市建设工程造价管理站

咨询投诉电话: (020)83630169

建筑定额部: (020)83630305

审价部: (020)83630981

招标控制价备案: (020)28866295

材料价格信息部: (020)83630620

传 真: (020)83630321

办 公 室: (020)83630223

造价信息编辑部: (020)83630114

传 真: (020)83630355

市政安装定额部:

市政、园林工程(020)83630102

安装、地铁工程(020)83630560

地 址: 广州市东风中路318号

嘉业大厦十楼

邮 编: 510030

广州市工程造价行业协会

联系电话: (020)83193925

(020)83195679

传 真: (020)83187695

地 址: 广州市连新路31号二楼

邮 编: 510030

广州市建设工程造价咨询服务 有限公司

发 行 部: (020)83327024

(020)83322905

办 公 室: (020)83193562

传 真: (020)83329161

地 址: 广州市连新路31号二楼

邮 编: 510030

网 址: www.gzzjcc.com

建材信息

2012年7月份广州市主要建筑材料市场价格及其价格指数 40

节能减排

我国空调能耗标准将启动新评定机制 41

广州建设

3项目纳入市重点工程绿色通道 42

市建委组织开发“芯片”信息化管理系统 混凝土种芯防“缺钙” 43

白云机场将设公交枢纽站 44

广州将新建7条地铁纵横228.9公里 45

广州国际金融城规划: 保留红砖厂建两层骑楼 46

房地产信息

要求坚持房地产市场调控不放松 48

房产税加速扩围 49

最小户型标准降低至22平方米 51

70城市7月房价环比上涨二三线城市涨幅明显 52

广州廉租房保障收入线标准提高 55

广州绿道风景线

绿道小百科 56

科技广角镜

瓷砖与新技术结合催生新型瓷砖 59

光导照明与纳米技术植物照明“浮出水面” 59

工作研究

建筑节能与工程造价管理 60

建筑项目投资控制手段的运用 62

知识园地

造价基础知识(三) 66



关于加快推动我国绿色建筑发展的实施意见

财建[2012]167号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、住房城乡建设厅(委、局)、新疆生产建设兵团财务局、建设局:

按照《国务院关于印发“十二五”节能减排综合性工作方案的通知》(国发[2011]26号)统一部署,为进一步深入推进建筑节能,加快发展绿色建筑,促进城乡建设模式转型升级,特制定以下实施意见。

一、充分认识绿色建筑发展的重要意义

绿色建筑是指满足《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2006),在全生命周期内最大限度地节能、节地、节水、节材,保护环境和减少污染,为人们提供健康、适用和高效的使用空间,与自然和谐共生的建筑。

我国正处于工业化、城镇化和新农村建设快速发展的历史时期,深入推进建筑节能,加快发展绿色建筑面临难得的历史机遇。目前,我国城乡建设增长方式仍然粗放,发展质量和效益不高,建筑建造和使用过程能源资源消耗高、利用效率低的问题比较突出。大力发展绿色建筑,以绿色、生态、低碳理念指导城乡建设,能够最大限度地利用资源和最低限度地影响环境,有效转变城乡建设发展模式,缓解城镇化进程中资源环境约束;能够充分体现以人为本理念,为人们提供健康、舒适、安全的居住、工作和活动空间,显著改善群众生产生活条件,提高人民满意度,并在广大群众中树立节约资源与保护环境的观念,能够全面集成建筑节能、节地、节水、节材及环境保护等多种技术,极大带动建筑技术革新,直接推动建筑生产方式的重大变革,促进建筑产业优化升级,拉动节能环保建材、新能源应用、节能服务、咨询

等相关产业发展。

各级财政、住房城乡建设部门要充分认识推动发展绿色建筑,是保障改善民生的重要举措,是建设资源节约、环境友好型社会的基本内容,对加快转变经济发展方式,深入贯彻落实科学发展观都具有重要的现实意义。要进一步增强紧迫感和责任感,紧紧抓住难得的历史机遇,尽快制定有力的政策措施,建立健全体制机制,加快推动我国绿色建筑健康发展。

二、推动绿色建筑发展的主要目标与基本原则

(一)主要目标。切实提高绿色建筑在新建建筑中的比重,到2020年,绿色建筑占新建建筑比重超过30%,建筑建造和使用过程的能源资源消耗水平接近或达到现阶段发达国家水平。“十二五”期间,加强相关政策激励、标准规范、技术进步、产业支撑、认证评估等方面能力建设,建立有利于绿色建筑发展的体制机制。以新建单体建筑评价标识推广、城市新区集中推广为手段,实现绿色建筑的快速发展。到2014年政府投资的公益性建筑和直辖市、计划单列市及省会城市的保障性住房全面执行绿色建筑标准,力争到2015年,新增绿色建筑面积10亿平方米以上。

(二)基本原则。加快推动我国绿色建筑发展必须遵循以下原则:因地制宜、经济适用,充分考虑各地经济社会发展水平、资源禀赋、气候条件、建筑特点,合理制定地区绿色建筑发展规划和技术路线,建立健全地区绿色建筑标准体系,实施有针对性的政策措施。整体推进、突出重点,积极完善政策体系,从整体上推动绿色建筑发展,并注重集中资金和政策,

支持重点城市及政府投资公益性建筑在加快绿色建筑发展方面率先突破。合理分档、分类指导,按照绿色建筑星级的不同,实施有区别的财政支持政策,以单体建筑奖励为主。支持二星级以上的高星级绿色建筑发展,提高绿色建筑质量水平;以支持绿色生态城区发展为主要抓手,引导低星级绿色建筑规模化发展。激励引导、规范约束,在发展初期,以政策激励为主,调动各方加快绿色建筑发展的积极性,加快标准标识等制度建设,完善约束机制,切实提高绿色建筑标准执行率。

三、建立健全绿色建筑标准规范及评价标识体系,引导绿色建筑健康发展

(一)健全绿色建筑标准体系。尽快完善绿色建筑标准体系,制(修)订绿色建筑规划、设计、施工、验收、运行管理及相关产品标准、规程。加快制定适合不同气候区、不同建筑类型的绿色建筑评价标准。研究制定绿色建筑工程定额及造价标准。鼓励地方结合地区实际,制定绿色建筑强制性标准,编制绿色生态城区指标体系、技术导则和标准体系。

(二)完善绿色建筑评价制度。各地住房城乡建设、财政部门要加大绿色建筑评价标识制度的推进力度,建立自愿性标识与强制性标识相结合的推进机制,对按绿色建筑标准设计建造的一般住宅和公共建筑,实行自愿性评价标识,对按绿色建筑标准设计建造的政府投资的保障性住房、学校、医院等公益性建筑及大型公共建筑,率先实行评价标识,并逐步过渡到对所有新建绿色建筑均进行评价标识。

(三)加强绿色建筑评价能力建设。培育专门的绿色建筑评价机构,负责相关设计咨询、产品部品检测、单体建筑第三方评价、区域规划等。建立绿色建筑评价职业资格制度,加快培养绿色建筑设计、施工、评估、能源服务等方面的人才。

四、建立高星级绿色建筑财政政策支持激励机制,引导更高水平绿色建筑建设

(一)建立高星级绿色建筑奖励审核、备案及公示制度。各级地方财政、住房城乡建设部门将设计评价标识达到二星级及以上的绿色建筑项目汇总上报至财政部、住房城乡建设部(以下简称“两部”),两部组织专家委员会对申请项目的规划设计方案、绿色建筑评价标识报告、工程建设审批文件、性能效果分析报告等进行程序性审核,对审核通过绿色建筑项目予以备案,项目竣工验收后,其中大型公共建筑投入使用一年后,两部组织能效测评机构对项目的实施量、工程量、实际性能效果进行评价,并将符合申请预期目标的绿色建筑名单向社会公示,接受社会监督。

(二)对高星级绿色建筑给予财政奖励。对经过上述审核、备案及公示程序,且满足相关标准要求的二星级及以上的绿色建筑给予奖励。2012年奖励标准为:二星级绿色建筑45元/平方米(建筑面积,下同),三星级绿色建筑80元/平方米。奖励标准将根据技术进步、成本变化等情况进行调整。

(三)规范财政奖励资金的使用管理。中央财政将奖励资金拨至相关省市财政部门,由各地财政部门兑付至项目单位,对公益性建筑、商业性公共建筑、保障性住房等,奖励资金兑付给建设单位或投资方,对商业性住宅项目,各地应研究采取措施主要使购房者得益。

五、推进绿色生态城区建设,规模化发展绿色建筑

(一)积极发展绿色生态城区。鼓励城市新区按照绿色、生态、低碳理念进行规划设计,充分体现资源节约环境保护的要求,集中连片发展绿色建筑。中央财政支持绿色生态城区建设,申请绿色生态城区示范应具备以下条件:新区已按绿色、生态、低碳理

念编制完成总体规划、控制性详细规划以及建筑、市政、能源等专项规划,并建立相应的指标体系;新建建筑全面执行《绿色建筑评价标准》中的一星级及以上的评价标准,其中二星级及以上绿色建筑达到30%以上,2年内绿色建筑开工建设规模不少于200万平方米。

(二)支持绿色建筑规模化发展。中央财政对经审核满足上述条件的绿色生态城区给予资金定额补助。资金补助基准为5000万元,具体根据绿色生态城区规划建设水平、绿色建筑建设规模、评价等级、能力建设情况等因素综合核定。对规划建设水平高、建设规模大、能力建设突出的绿色生态城区,将相应调增补助额度。补助资金主要用于补贴绿色建筑建设增量成本及城区绿色生态规划、指标体系制定、绿色建筑评价标识及能效测评等相关支出。

六、引导保障性住房及公益性行业优先发展绿色建筑,使绿色建筑更多地惠及民生

(一)鼓励保障性住房按照绿色建筑标准规划建设。各地要切实提高公租房、廉租房及经济适用房等保障性住房建设水平,强调绿色节能环保要求。在制定保障性住房建设规划及年度计划时,具备条件的地区应安排一定比例的保障性住房按照绿色建筑标准进行设计建设。

(二)在公益性行业加快发展绿色建筑。鼓励各地在政府办公建筑、学校、医院、博物馆等政府投资的公益性建筑建设中,率先执行绿色建筑标准。结合地区经济社会发展水平,在公益性建筑中开展强制执行绿色建筑标准试点,从2014年起,政府投资公益性建筑全部执行绿色建筑标准。

(三)切实加大保障性住房及公益性行业的财政支持力度。绿色建筑奖励及补助资金、可再生能源建筑应用资金向保障性住房及公益性行业倾斜,达到高星级奖励标准的优先奖励,保障性住房发展

一星级绿色建筑达到一定规模的也将优先给予定额补助。

七、大力推进绿色建筑科技进步及产业发展,切实加强绿色建筑综合能力建设

(一)积极推动绿色建筑科技进步。各级财政、住房城乡建设部门要鼓励支持建筑节能与绿色建筑工程技术中心建设,积极支持绿色建筑重大共性关键技术研究。加大高强度、高性能混凝土、防火与保温性能优良的建筑保温材料等绿色建材的推广力度。要根据绿色建筑发展需要,及时制定发布相关技术、产品推广公告、目录,促进行业技术进步。

(二)大力推进建筑垃圾资源化利用。积极推进地级以上城市全面开展建筑垃圾资源化利用,各级财政、住房城乡建设部门要系统推行垃圾收集、运输、处理、再利用等各项工作,加快建筑垃圾资源化利用技术、装备研发推广,实行建筑垃圾集中处理和分级利用,建立专门的建筑垃圾集中处理基地。

(三)积极推动住宅产业化。积极推广适合住宅产业化的新型建筑体系,支持集设计、生产、施工于一体的工业化基地建设;加快建立建筑设计、施工、部品生产等环节的标准体系,实现住宅部品通用化,大力推广住宅全装修,推行新建住宅一次装修到位或菜单式装修,促进个性化装修和产业化装修相统一。

各级财政、住房城乡建设部门要按照本意见的部署和要求,统一思想,提高认识,认真抓好各项政策措施的落实,要与发改、科技、规划、机关事务等有关部门加强协调配合,落实工作责任,及时研究解决绿色建筑发展中的重大问题,科学组织实施,推动我国绿色建筑快速健康发展。

财政部 住房和城乡建设部

二〇一二年四月二十七日

公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强对公共租赁住房的管理,保障公平分配,规范运营与使用,健全退出机制,制定本办法。

第二条 公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理,适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房,是指限定建设标准和租金水平,面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集,可以由政府投资,也可以由政府提供政策支持,社会力量投资。

公共租赁住房可以是成套住房,也可以是宿舍型住房。

第四条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国公共租赁住房的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设(住房保障)主管部门负责本行政区域内的公共租赁住房管理工作。

第五条 直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门应当加强公共租赁住房管理信息系统建设,建立和完善公共租赁住房管理档案。

第六条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。

住房城乡建设(住房保障)主管部门接到举报、投诉,应当依法及时核实、处理。

第二章 申请与审核

第七条 申请公共租赁住房,应当符合以下条件:

- (一)在本地无住房或者住房面积低于规定标准;
- (二)收入、财产低于规定标准;

(三)申请人为外来务工人员的,在本地稳定就业达到规定年限。

具体条件由直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门根据本地区实际情况确定,报本级人民政府批准后实施并向社会公布。

第八条 申请人应当根据市、县级人民政府住房保障主管部门的规定,提交申请材料,并对申请材料的真实性负责。申请人应当书面同意市、县级人民政府住房保障主管部门核实其申报信息。

申请人提交的申请材料齐全的,市、县级人民政府住房保障主管部门应当受理,并向申请人出具书面凭证;申请材料不齐全的,应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

对在开发区和园区集中建设面向用工单位或者园区就业人员配租的公共租赁住房,用人单位可以代表本单位职工申请。

第九条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门,对申请人提交的申请材料进行审核。

经审核,对符合申请条件的申请人,应当予以公示,经公示无异议或者异议不成立的,登记为公共租赁住房轮候对象,并向社会公开;对不符合申请条件的申请人,应当书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议,可以向市、县级人民政府住房保障主管部门申请复核。市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核,并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第三章 轮候与配租

第十条 对登记为轮候对象的申请人,应当在轮候期内安排公共租赁住房。

直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门应当根据本地区经济发展水平和公共租赁住房需求,合理确定公共租赁住房轮候期,报本级人民政府

批准后实施并向社会公布。轮候期一般不超过5年。

第十一条 公共租赁住房房源确定后,市、县级人民政府住房保障主管部门应当制定配租方案并向社会公布。

配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围、意向登记时限等内容。

企事业单位投资的公共租赁住房的供应对象范围,可以规定为本单位职工。

第十二条 配租方案公布后,轮候对象可以按照配租方案,到市、县级人民政府住房保障主管部门进行意向登记。

市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门,在15个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的,应当书面通知并说明理由。

第十三条 对复审通过的轮候对象,市、县级人民政府住房保障主管部门可以采取综合评分、随机摇号等方式,确定配租对象与配租排序。

综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果应当向社会公开。

第十四条 配租对象与配租排序确定后应当予以公示。公示无异议或者异议不成立的,配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。

配租结果应当向社会公开。

第十五条 复审通过的轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等,可以优先安排公共租赁住房。优先对象的范围和优先安排的办法由直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门根据本地区实际情况确定,报本级人民政府批准后实施并向社会公布。

社会力量投资和用人单位代表本单位职工申请的公共租赁住房,只能向经审核登记为轮候对象的申请人配租。

第十六条 配租对象选择公共租赁住房后,公

共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位与配租对象应当签订书面租赁合同。

租赁合同签订前,所有权人或者其委托的运营单位应当将租赁合同中涉及承租人责任的条款内容和应当退回公共租赁住房的情形向承租人明确说明。

第十七条 公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容:

(一)合同当事人的名称或姓名;

(二)房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备,以及使用要求;

(三)租赁期限、租金数额和支付方式;

(四)房屋维修责任;

(五)物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任;

(六)退回公共租赁住房的情形;

(七)违约责任及争议解决办法;

(八)其他应当约定的事项。

省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设(住房保障)主管部门应当制定公共租赁住房租赁合同示范文本。

合同签订后,公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当在30日内将合同报市、县级人民政府住房保障主管部门备案。

第十八条 公共租赁住房租赁期限一般不超过5年。

第十九条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门,按照略低于同地段住房市场租金水平的原则,确定本地区的公共租赁住房租金标准,报本级人民政府批准后实施。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布,并定期调整。

第二十条 公共租赁住房租赁合同约定的租金数额,应当根据市、县级人民政府批准的公共租赁住房租金标准确定。

第二十一条 承租人应当根据合同约定,按时支付租金。

承租人收入低于当地规定标准的,可以依照有关规定申请租赁补贴或者减免。

第二十二条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收收入管理的有关规定缴入同级国库,实行收支两条线管理,专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

第二十三条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的,经公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位同意,承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

第四章 使用与退出

第二十四条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护,确保公共租赁住房的正常使用。

政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决。不足部分由财政预算安排解决;社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第二十五条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

第二十六条 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的,应当取得公共租赁住房的所有权人或委托的运营单位同意。

第二十七条 承租人有下列行为之一的,应当退出公共租赁住房:

- (一)转租、转借或者擅自调换所承租公共租赁住房的;
- (二)改变所承租公共租赁住房用途的;
- (三)破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房,拒不恢复原状的;
- (四)在公共租赁住房内从事违法活动的;

(五)无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。

承租人拒不退出公共租赁住房的,市、县级人民政府住房保障主管部门应当责令其限期退出;逾期不退出的,市、县级人民政府住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

第二十八条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。

公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查,发现有违反本办法规定行为的,应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第二十九条 承租人累计6个月以上拖欠租金的,应当腾退所承租的公共租赁住房;拒不腾退的,公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼,要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十条 租赁期满后需要续租的,承租人应当在租赁期满3个月前向市、县级人民政府住房保障主管部门提出申请。

市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的,准予续租,并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人,租赁期满应当腾退公共租赁住房;拒不腾退的,公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼,要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十一条 承租人有下列情形之一的,应当腾退公共租赁住房:

- (一)提出续租申请但经审核不符合续租条件的;
- (二)租赁期内,通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房不再符合公共租赁住房配租条件的;
- (三)租赁期内,承租或者承租其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的,公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当为其安排合理的搬迁期,搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退公共租赁住房,承租人确无其他住房的,应当按照市场价格缴纳租金;承租人有其他住房的,公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼,要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十二条 房地产经纪机构及其经纪人不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第五章 法律责任

第三十三条 住房城乡建设(住房保障)主管部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责,或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十四条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法,有下列行为之一的,由市、县级人民政府住房保障主管部门责令限期改正,并处以3万元以下罚款:

(一)向不符合条件的对象出租公共租赁住房的;

(二)未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的;

(三)改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途,以及配套设施的规划用途的。

公共租赁住房的所有权人为行政机关的,按照本办法第三十三条处理。

第三十五条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的,市、县级人民政府住房保障主管部门不予受理,给予警告,并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正当手段,登记为轮候对象或者承租

公共租赁住房的,由市、县级人民政府住房保障主管部门处以1000元以下罚款,记入公共租赁住房管理档案;登记为轮候对象的,取消其登记;已承租公共租赁住房的,责令限期退回所承租公共租赁住房,并按市场价格补缴租金,逾期不退回的,可以依法申请人民法院强制执行,承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十六条 承租人有下列行为之一的,由市、县级人民政府住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金,记入公共租赁住房管理档案,处以1000元以下罚款;有违法所得的,处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款:

(一)转租、转借或者擅自调换所承租公共租赁住房的;

(二)改变所承租公共租赁住房用途的;

(三)破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房,拒不恢复原状的;

(四)在公共租赁住房内从事违法活动的;

(五)无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。

有前款所列行为,承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房;造成损失的,依法承担赔偿责任。

第三十七条 违反本办法第三十二条的,依照《房地产经纪管理办法》第三十七条,由县级以上地方人民政府住房城乡建设(房地产)主管部门责令限期改正,记入房地产经纪信用档案;对房地产经纪人员,处以1万元以下罚款;对房地产经纪机构,取消网上签约资格,处以3万元以下罚款。

第六章 附 则

第三十八条 省、自治区、直辖市住房城乡建设(住房保障)主管部门可以根据本办法制定实施细则。

第三十九条 本办法自2012年7月15日起施行。

关于印发《广州市进一步深化建筑行业安全生产标准化达标工作方案》的通知

穗建质[2012] 1036 号

各有关单位：

现将《广州市进一步深化建筑行业安全生产标准化达标工作方案》印发给你们，请遵照执行。

附件：广州市进一步深化建筑行业安全生产标准化达标工作方案

广州市城乡建设委员会

二〇一二年八月一日

(联系人：丁万保，电话：83124253)

附件：

广州市进一步深化建筑行业安全生产标准化达标工作方案

根据《关于继续深入开展建筑安全生产标准化工作的通知》(建安办函[2010]14号)和《2012年广州市第二季度防范重大安全事故工作暨安全生产标准化工作会议纪要》(穗安会纪[2012]2号)要求，为进一步深化全市工程建设安全生产标准化达标工作，实现安全风险控制，有效防范和坚决遏制事故发生，在《广州市建筑施工企业安全生产标准化达标工作方案》的基础上，制定本工作方案。

一、指导思想

深入贯彻落实科学发展观，牢固树立以人为本、安全发展的理念，坚持“安全第一、预防为主、综

合治理”的方针，以《广东省关于深入开展企业安全生产标准化建设工作的意见》为指导，以《广州市2011-2013年安全生产标准化规划》(穗安[2011]30号)和相关规定为依据，全面推进建筑行业安全生产标准化达标，夯实安全生产基础，规范安全生产行为，提升安全生产管理水平，实现全市工程建设安全生产形势持续稳定可控。

二、工作目标

(一)施工企业安全生产标准化达标工作。按照《建筑施工企业安全生产标准化管理规定》(DBJ440100/T 117-2011)实施建筑施工企业安全

生产标准化达标工作。

1. 2012年12月31日前,广州市一级及以上建筑施工企业全部达标。

2. 2013年10月31日前,广州市建筑施工企业全部达标。

(二)工程项目安全生产标准化达标工作。按照《建筑施工安全检查标准》(JGJ59-2011)实施建筑工程项目安全生产标准化达标工作。

1. 2012年12月31日前,市重点项目办和市住房保障办的重点工程100%达标。

2. 2012年12月31日前,桥梁工程100%达标。

3. 2013年10月31日前,施工期一年以上的工程100%达标。

三、组织领导

成立广州市建筑行业安全生产标准化达标工作领导小组:

组长:莫仕容(市建委副主任)

副组长:林启华(市建委工程质量安全处处长)

张田(市建筑业联合会秘书长)

任广赞(市市政工程协会秘书长)

成员:市建委工程质量安全处副处长王洋,各区(县级市)建设局分管安全的负责人。

领导小组办公室设在市建委工程质量安全处,办公室主任由市建委工程质量安全处副处长王洋兼任,负责全市建筑行业安全生产标准化的日常管理工作。

四、工作内容

(一)施工企业安全生产标准化达标

1. 达标范围:广州市建筑施工企业(2011年已达标的除外)。

2. 复评机构:市建筑业联合会,市市政工程协会。

3. 执行标准:《建筑施工企业安全生产标准化管理规定》(DB3440100/T117-2011)。

4. 达标流程:

(1)施工企业对开展安全生产标准化达标工作组织自评。

(2)市建筑业联合会或市市政工程协会组织复评。

(3)公示、发证。

(二)工程项目安全生产标准化达标

1. 达标范围:市重点项目办和市住房保障办的重点工程,桥梁工程,施工期一年以上的工程。

2. 复评机构:市建筑业联合会,市市政工程协会,区(县级市)监管工程由其建设局指定复评机构。

3. 执行标准:建筑工程项目诚信评价安全评分连续3个周期在75分以上方可申请达标,达标复评按照《建筑施工安全检查标准》(JGJ59-2011)评分在70分以上的项目即通过达标。

4. 达标流程:

(1)施工单位对工程项目开展安全生产标准化达标工作组织自查自评。

(2)市建筑业联合会或市市政工程协会组织复评;区(县级市)监管工程由其建设局指定复评机构负责组织复评。

(3)公示公告达标工程项目名单。

五、任务分工

市建委工程质量安全处负责全市建筑行业安全生产标准化达标工作的组织实施。

(一)施工企业安全生产标准化达标

1.市建筑业联合会、市市政工程协会负责全市建筑施工企业安全生产达标的复评及相关统筹协调工作。(市市政工程协会负责范围为主项资质是市政公用工程施工总承包的企业,其他由市建筑业联合会负责)。

2.市建委工程质量安全处负责市属建筑施工企业安全生产标准化达标的督办工作;各区(县级市)建设局负责区(县级市)建筑施工企业安全生产标准化达标的督办工作。

(二)工程项目安全生产标准化达标

1.市建筑业联合会和市市政工程协会负责市管房屋建筑工程、市政基础设施工程项目安全生产达标的复评及相关统筹协调,并分别制定本方案的相应实施细则。

2.市市政站和市安全监管站负责市管房屋建筑工程和市政基础设施工程安全生产标准化达标的督办。

3.区(县级市)建设局负责组织实施其监管工程的安全生产标准化达标工作。

六、工作要求

(一)提高思想认识,加强组织领导。各建筑施工企业要有充分认识开展安全生产标准化达标,是

国家和省、市加强安全生产工作的重要决策和要求,是促进建筑施工企业落实安全生产主体责任,实现安全生产形势稳定可控的重要措施,企业一把手要亲自抓,分管负责人要具体抓,成立或指定专门机构负责达标工作,加强人财物等后勤保障,扎实做好安全生产标准化达标工作。

(二)突出工作重点,推进达标工作。以抓好诚信评价排名靠前的建筑施工企业和工程项目率先达标为重点,加大工作力度,采取有效措施,确保阶段性目标任务的按期完成。各建筑施工企业和工程项目施工单位要根据本方案的统一安排,早部署,早开展,全面系统开展工作,坚决杜绝前紧后松、后期突击的现象。

(三)典型示范引领,实施奖惩分明。各复评机构要抓好2-3个企业作为标准化示范单位,8-10个有代表性的工程项目作为示范工程,通过典型示范作用推动全市建筑施工企业和工程项目安全生产标准化工作全面开展。对于达标工作表现突出的建筑施工企业、工程项目授予建筑安全生产标准化“示范企业”、“示范工程”称号;对于达标工作开展不力的建筑施工企业予以不良行为记录或通报批评,同时给予相应诚信评价扣分。

广州市危险性较大的分部分项工程 专项施工方案论证专家管理办法

穗建质[2012]1061号

第一条 为加强我市危险性较大的分部分项工程专项施工方案论证专家(以下简称专家)管理,保证建设工程安全生产,根据住房和城乡建设部《危险性较大的分部分项工程安全管理办法》(建质[2009]87号)和《广东省住房和城乡建设厅关于〈危险性较大的分部分项工程安全管理办法〉的实施细则的通知》(粤建质[2011]13号)的规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 市建设行政主管部门负责组织实施本办法。市属建设工程安全监督机构在各自职责范围内做好专家的监督管理工作。

区(县级市)建设行政主管部门及其建设工程安全监督机构在各自职责范围内做好专家的监督管理工作。

广州市建设科学技术委员会办公室(以下简称市建设科技委办)负责专家库及与之相关的专家管理工作。

第三条 对专家的管理,应遵循公开、公平、公正、诚实信用,有利于提高论证工作质量的原则。

第四条 市建设科技委办应当履行以下职责:

(一)根据本办法的规定制定专家管理细则;

(二)建立专家库;

(三)聘任和解聘专家;

(四)协调处理专家对专项施工方案论证中出现的重大争议。

第五条 专家库按岩土工程、模板工程、起重吊

装和拆卸工程、拆除和爆破工程四个专业类别设置,各专业与超过一定规模的危险性较大的分部分项工程对应如下:

(一)岩土工程

1.开挖深度超过5m(含5m)的基坑(槽)的土方开挖、支护、降水工程;

2.开挖深度虽未超过5m,但地质条件、周围环境和地下管线复杂,或影响毗邻建筑(构筑)物安全的基坑(槽)的土方开挖、支护、降水工程;

3.开挖深度超过16m的人工挖孔桩工程;

4.地下暗挖工程、顶管工程、水下作业工程;

5.采用新技术、新工艺、新材料、新设备及尚无相关技术标准的相应危险性较大的岩土工程。

(二)模板工程

1.工具式模板工程:包括滑模、爬模、飞模工程;

2.混凝土模板支撑工程:支撑高度8m及以上;搭设跨度18m及以上,施工总荷载15kN/m²及以上;集中线荷载20kN/m及以上;

3.承重支撑体系:用于钢结构安装等满堂支撑体系,承受单点集中荷载700kg以上;

4.搭设高度50m及以上落地式钢管脚手架工程;

5.提升高度150m及以上附着式整体和分片爬升脚手架工程;

6.架体高度20m及以上悬挑脚手架工程;

7.施工高度50m及以上的建筑幕墙安装工程;

8.跨度大于36m及以上的钢结构安装工程;跨

度大于 60m 及以上的网架和索膜结构安装工程;

9. 采用新技术、新工艺、新材料、新设备及尚无相关技术标准的相应危险性较大的模板工程。

(三) 起重吊装和拆卸工程

1. 采用非常规起重设备、方法,且单件起吊重量在 100kN 及以上的起重吊装工程;

2. 起重量 300kN 及以上的起重设备安装工程;高度 200m 及以上内爬起重设备的拆除工程;

3. 采用新技术、新工艺、新材料、新设备及尚无相关技术标准的相应危险性较大的起重吊装和拆卸工程。

(四) 拆除和爆破工程

1. 采用爆破拆除的工程;

2. 码头、桥梁、高架、烟囱、水塔或拆除中容易引燃有毒有害(液)体或粉尘扩散、易燃易爆事故发生的特殊建、构筑物的拆除工程;

3. 可能影响行人、交通、电力设施、通讯设施或其它建、构筑物安全的拆除工程;

4. 文物保护单位、优秀历史建筑或历史文化风貌区控制范围的拆除工程;

5. 采用新技术、新工艺、新材料、新设备及尚无相关技术标准的相应危险性较大的拆除和爆破工程。

各专业类别的专家可以参加属于本专业范围工程专项施工方案的论证。对于跨度大于 36m 及以上的钢结构安装工程、跨度大于 60m 及以上的网架和索膜结构安装工程,其专项施工方案论证专家组中应有起重吊装和拆卸工程专业类别的专家。

第六条 市建设科技委办可以采取申请聘任和特邀聘任两种形式聘任专家。

申请聘任,是指市建设科技委办在网上发布通知,对申请报名的人员集中评审后选聘为专家。通过申请聘任的专家,任期 3 年,可连聘连任。

特邀聘任,是指市建设科技委办根据工作需要直接邀请符合条件的专业技术人员担任特定(某项)工程专项施工方案的论证专家,并颁发聘书。

第七条 市建设科技委办对专家库的管理应遵循下列规定:

(一) 适当控制专家库专家总量(自本法印发之日起六个月内聘任足量的专家完成专家库的建立,从下一年起每年一次性补充新的专家,对当年任期届满,考评分数较低的一定数量专家不予继续聘任);

(二) 保证入库专家中有一定数量本市非中心城区的区(县级市)建设行政主管部门推荐的专家(本项所称推荐,是指建设行政主管部门对申请人拟向市建设科技委办提交的申请聘任专家材料加具推荐意见);

(三) 建立专家数据库,及时更新专家信息;将专家信息开放给全市建设行政主管部门及其建设工程质量安全监督机构;

(四) 对任期届满专家进行量化考评。考评工作由市建设科技委办会同市建设行政主管部门负责工程安全监督的处室进行。

第八条 市建设科技委办以申请聘任方式选聘专家的,应遵循下列程序:

(一) 市建设科技委办在广州城乡建设网上发布通知(在专家库建立后补充新专家的,一般在每年三至四月发布通知);

(二) 申请人按通知要求向市建设科技委办提交申请材料;

(三) 市建设科技委办对申请材料进行必要的核实,在征求市建设行政主管部门负责工程安全监督处室意见后确定候选人名单,并将候选人名单在广州城乡建设网公示 7 天;

(四) 市建设科技委办确定聘任的专家名单,向

专家颁发聘书。

第九条 专家应当具备以下条件：

(一)从事专业工作 15 年以上或具有丰富的相关专业经验；

(二)具有相关专业高级专业技术职称；

(三)年龄原则上不超过 65 周岁且常住本市；

(四)法规、规章和文件规定的其他条件。

第十条 专家享有下列权利：

(一)接受委托担任专项施工方案论证专家；

(二)对专项施工方案进行论证时，提出论证意见，不受任何单位或者个人的干预；

(三)参加所论证分部分项工程的验收；

(四)接受论证、咨询等服务报酬；

(五)根据论证需要查阅工程相关技术资料。

第十一条 专家负有下列义务：

(一)遵守本办法及相应专家管理细则的规定；

(二)按时参加专项施工方案论证工作，不得无故迟到、早退；确有特殊情况不能参加论证工作的，应至少提前一天告知组织论证工作的施工单位；

(三)客观公正、科学准确地提出论证意见；

(四)协助建设行政主管部门检查专项施工方案落实情况；在参加论证的分部分项工程发生险情时，为抢险提供技术支持；

(五)对在论证过程中知悉的商业秘密，应当保密；

(六)保证每年有一天时间按照建设行政主管部门的通知参加危险性较大的分部分项工程安全检查活动；

(七)工作单位或联络方式变动的，7 个工作日内告知市建设科技委办的；

(八)廉洁自律。

第十二条 有下列情形之一的，市建设行政主

管部门根据情节轻重对专家给予暂停或取消专家资格的处理，并予以网上公告：

(一)不履行专家义务，一年内无故缺席同一建设工程安全监督机构监督工程专家论证会两次的，或找人替代论证的；

(二)论证结论无法实施或不符合工程实际情况；

(三)论证结论为“修改后通过”，修改意见不明确；

(四)论证结论为“通过”或“修改后”通过，专项施工方案违反强制性标准或存在明显安全隐患的；

(五)对于超过一定规模的危险性较大的分部分项工程，将不合格的工程按照合格工程验收的；

(六)以专家名义参加本单位施工工程专项施工方案论证的；

(七)工作单位或联络方式变动，未在 7 日内告知市建设科技委办、经建设行政主管部门、或建设工程安全监督机构、或市建设科技委办三次联系仍联系不上的；

(八)其他严重违法违纪违法行为。

被取消专家资格的，两年内不得聘任为专家。

第十三条 建设工程安全监督机构应当将其发现的专家违反本办法第十二条的有关情况及时报告市建设行政主管部门。

第十四条 本办法自 2012 年 9 月 1 日起施行，有效期五年。有关法律政策依据变化或有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

本委以往发布的有关文件，与本办法不一致的，依照本办法执行。

广州市城乡建设委员会

二〇一二年八月六日

关于《2001 年广州地铁工程主要项目综合成本指导价》计价办法的通知

穗建造价[2012] 46 号

各有关单位：

为了贯彻《建设工程工程量清单计价规范》，方便广州地区地铁工程招投标和工程结算，现发布《2001 年广州地铁工程主要项目综合成本指导价》相应的计价规定。

一、关于人工、材料、机械价格问题

人工、材料、机械价格按每季度我站发布的工程结算及有关问题的通知执行。

二、关于安全文明施工费

安全文明施工费属于不可竞争费用，在含税工程造价中提取，占含税工程造价的 2.78%。对公开招标工程，此费用按照招标控制价与安全文明施工费率的乘积计算，不得增减；对邀请招标工程，此费用按照工程项目中标价与安全文明施工费率的乘积计算。

安全文明施工费的内容包括：文明施工与环境保护、临时设施（含临水、临电）、安全施工、综合脚手架、单脚手架安全挡板、围网龙编网布、现场围挡、围档。

三、关于余泥渣土场外运输与排放费用计价规定

根据穗建质[2009] 981、983 号文的精神，余泥渣土场外运输与排放费用计价规定如下：

（一）土方工程、石方工程在编制工程量清单时，应独立设置“余泥渣土场外运输与排放”项目。

（二）在编制余泥渣土场外运输与排放综合单价时，要明确弃置点，按实际运距计算运输距离，如未能明确的，位于中心城区（越秀、荔湾、天河、黄埔、海珠、白云）的建设工程项目，土石方运输距离宜按 20 公里计算。

（三）建筑垃圾处置费：如需施工单位缴纳的，应按物价部门规定的收费标准计入综合单价中。

（四）在使用“挖土机挖、装土石方自卸汽车配合运土石方”（1-98、1-99）子目时，需单独计算土石方运输费用，可按原基价乘以 0.75 系数计算，需单独计算挖土石方费用，可按原基价乘以 0.25 系数计算。

本通知从 2012 年 7 月 1 日起执行，2012 年 7 月 1 日前已发出的招标文件或已签订合同的工程，有约定的按其约定计价，没有约定的则不得调整。

附件：《2001 年广州地铁工程主要项目综合成本指导价》计价程序表

广州市建设工程造价管理站

二〇一二年六月二十八日

附件:

《2001 年广州地铁工程主要项目综合成本指导价》计价程序表

(2012 年 7 月 1 日起执行)

序号	费用名称	计算基础	费率
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3+1.4	
1.1	工料机基价		
1.1.1	其中:人工费		
1.2	现场管理费	1.1.1	20%
1.3	企业间接管理费	1.1+1.2	5%
1.4	利润	1.1+1.2+1.3	(3-7)%
2	措施项目费	2.1+2.2+2.3+2.4	
2.1	现场临时设施费	1	1.21%
2.2	文明施工设施增加费	1	0.28%
2.3	平安卡	1	0.01%
2.4	其他费用		按实际发生或经批准的施工方案计算
3	其他项目费	3.1+3.2+3.3	
3.1	材料检验试验费	1	0.20%
3.2	预算包干费	1	(0-2)%
3.3	其他费用		按实际发生或经批准的施工方案计算
4	税费	4.1+4.2	
4.1	社会保险费	1+2+3	2.51%
4.2	意外伤害保险费	1+2+3	0.10%
5	不含税工程造价	1+2+3+4	
6	堤围防护费与税金	5	按税务部门有关规定计算
7	含税工程造价	5+6	
7.1	其中:安全文明施工费	7	2.78%

附注:

- 1.其它项目费根据拟建工程的具体情况列项计算,工程结算时,应按合同约定或按实际发生计算。
- 2.工程排污费按有关部门规定计算。

关于印发《广州市建设项目设计 概算编审指引》的通知

穗建造价[2012]55号

各有关单位：

为了配合新型城市化发展的建设需要,以服务社会,实现工程造价精细化管理为宗旨,我站根据相关法律、法规、规章,组织编制了《广州市建设项目设计概算编审指引》(2012年版)。以简单明确、便于使用、有效解决为原则,通过规范设计概算的编制办法、文件格式、组成内容、计算标准,以期达到加强和完善建设项目前期管理,提高概算编审质量及编审效率,合理确定和有效控制建设项目投资,提高投资效益的目的。

《广州市建设项目设计概算编审指引》(2012年版)自二〇一二年八月一日起执行。执行中如有问题,请及时向我站反映。

广州市建设工程造价管理站

二〇一二年六月二十八日

电话: 83630305

邮箱: ggcbszy@163.com

关于 2012 年第二季度建设工程 结算及有关问题的通知

增建[2012] 32 号

各有关单位：

现将广州市造价站《关于 2012 年第二季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》（穗建造价[2012]48 号）转发给你们。经调查测算和征求多方面的意见，现结合我市实际，将 2012 年第二季度我市建设工程造价结算及有关事项通知如下：

一、关于人工日工资价格问题

我市人工日工资单价按穗建造价[2012]48 号文规定执行。

二、关于材料价格问题

我市建设工程各专业主要材料价格除我市调整部分的地方建设材料（附件 2、3）外，其他按穗建造价[2012]48 号文中规定计算。

三、关于机械台班指导价问题

我市机械台班指导价按穗建造价[2012]48 号文规定执行。

附件：

- 1.《关于 2012 年第二季度广州市建设工程结算及有关问题的通知》（穗建造价[2012]48 号）（略）；
2. 2012 年第二季度建设工程地方材料综合价格表；
3. 2012 年第二季度预拌混凝土综合价格表。

增城市城乡建设管理局

二〇一二年七月二十四日

附件 2:

2012 年第二季度
建设工程地方材料综合价格表

材料名称	规格(mm)	单位	综合价(元)
圆 钢	Φ10 内	吨	4385.32
圆 钢	Φ12-25	吨	4513.42
螺纹钢	Φ10 内 HRB335	吨	4632.68
螺纹钢	Φ12-25 HRB335	吨	4390.80
螺纹钢	Φ25 外 HRB335	吨	4456.86
灰砂砖	240×115×53	千块	320.00
中 砂	一般工程用砂	立方米	78.73
中 砂(新塘镇适用)	一般工程用砂	立方米	77.56
碎 石	综合	立方米	70.23
石渣(毛石)	综合	立方米	60.59
石 屑		立方米	44.51
石 灰		吨	255.00
松杂原木	Φ100-280(综合)	立方米	779.32
松杂枋板材	Φ80-180(4 米)	立方米	1354.37
杉原木	Φ60-180	立方米	783.56
杉木丁枋板	10 以上	立方米	1858.12
普通硅酸盐水泥	32.5Mpa (425)	吨	371.77
普通硅酸盐水泥	42.5Mpa (525)	吨	434.14
普通混凝土空心砌块	390×190×190	千块	2650.00
普通混凝土空心砌块	390×115×190	千块	1800.00
普通混凝土空心砌块	390×90×190	千块	1450.00
普通混凝土实心砌块	240×115×53	千块	310.00

附件 3:

2012 年第二季度预拌混凝土综合价格表

单位:元/m³

强度等级	普通混凝土	普通泵送混凝土	防水混凝土 S6-S8	防水泵送混凝土 S6-S8	防水混凝土 S10-S12	防水泵送混凝土 S10-S12	水下混凝土	水下防水混凝土	水下泵送混凝土	水下防水泵送混凝土
C10	270	280								
C15	280	290								
C20	290	300	300	310	305	315	310	315	320	325
C25	305	315	315	325	320	330	320	320	325	330
C30	315	325	325	335	330	340	335	340	335	350
C35	330	340	340	350	345	355	350	355	350	365
C40	345	355	355	365	360	370	365	370	365	380
C45	365	375	375	385	380	390	385	390	385	400

说明:1、本表的价格已综合了预拌混凝土各种碎石粒径。

2、预拌混凝土综合价适用于增城市行政区域使用。

3、本表的价格是正常施工条件之下的普通混凝土价格,不包括因采取特殊施工措施所增加的混凝土的材料费用。

关于发布广州市 2012 年 8 月机械设备 租赁及销售价格信息的通知

穗建造价[2012] 58 号

各有关单位：

现予发布广州市 2012 年 8 月部分机械设备的租赁及销售价格信息。该信息只是反映建筑工程机械租赁和销售市场行情，仅供参考，不作为预结算、招标投标价、司法鉴定、处理工程造价争议及其他纠纷的依据。

广州市 2012 年 8 月机械设备租赁及销售价格信息

单位：元

设备名称	型 号	新设备销售价格	设备租赁价格	进退场费	备 注
塔式 起重机	QTZ 4812	190000.00	20000.00 元/月	30000.00	1、月租价格含 2 名司机工资、指挥员工资 2800 元/月。司机、指挥食宿由承租方负责解决。 2、进退场费含设备申报、运输、装卸、顶升附着、吊车台班、检测、验收等费用。 3、月租和进退场费，根据工地现场状况、附着距离和工程高度会有变化。
	QTZ 5012、5013	250000.00	23500.00 元/月	30000.00	
	QTZ 5015、5513	398000.00	25500.00 元/月	30000.00	
	QTZ 5515、5613	450000.00	26500.00 元/月	30000.00	
	QTZ 6012	600000.00	28500.00 元/月	30000.00	
	QTZ 6015、5022	800000.00	31500.00 元/月	30000.00	
	QTZ 6515	1050000.00	38500.00 元/月	30000.00	
汽车 起重机	QTZ 7030	2400000.00	61500.00 元/月	60000.00	日租价格包括人工和燃油费，不含进退场费。
	QY 25	930000.00	1800.00 元/日		
	QY 30	1350000.00	2500.00 元/日		
	40t	1600000.00	3500.00 元/日		
	NK500/50t	2150000.00	4000.00 元/日		
	70t	3000000.00	6000.00 元/日		
	80t	3550000.00	7000.00 元/日		
	100t	4000000.00	10000.00 元/日		
	120t	4580000.00	12000.00 元/日		
履带 起重机	200t	8700000.00	23000.00 元/日		日租价格包括人工和燃油费，不含进退场费。
	250t	9700000.00	17000.00 元/日		
	300t	13000000.00	25000.00 元/日		
施工 升降机	400t	20050000.00	35500.00 元/日		1、月租价格不含司机工资、电梯司机工资 2800 元/月，司机食宿由承租方负责解决。 2、进退场费含设备申报、运输、装卸、顶升附着、吊车台班、检测、验收等费用。 3、月租和进退场费，根据工地现场状况、附着距离和工程高度会有变化。
	SCD100/100	250000.00	13000.00 元/月	15000.00	
	SCD200/200	290000.00	17000.00 元/月	15000.00	
电动吊篮	ZL500	8900.00	2250.00 元/月		月租价格包括人工费，不含进退场费。
	ZL800	10000.00	2750.00 元/月		
挖土机	斗容量 0.6m³	800000.00	1400.00 元/日	500.00	日租价格包括人工和燃油费（租期超过 4 日免进退场费）。
	斗容量 1m³	1300000.00	1800.00 元/日	500.00	
	斗容量 1.2m³	3600000.00	2100.00 元/日	500.00	
自卸汽车	装载质量 5t	240000.00	1000.00 元/日		日租价格包括人工和燃油费。
	装载质量 10t	330000.00	1500.00 元/日		

广州市建设工程造价管理站

二〇一二年八月十五日



对外劳务有法可依 政府服务职责明晰

日前,国务院发布了《对外劳务合作管理条例》(以下简称《条例》),该条例自今年8月1日起开始施行。就此采访了中国对外承包工程商会会长刁春和,就《条例》相关内容进行了解读。

“劳务”走出去“将有法可依”

据了解,我国开展对外劳务合作取得显著成绩。对于实施“走出去”战略,增加国民收入、促进就业发挥了积极作用。我国对外劳务合作人员已经遍布世界180多个国家和地区,累计派出各类劳务人员600多万人。然而,近年来对外劳务合作中非法劳务、侵害劳务人员权益、境外群体事件等问题时有发生,这不仅损害了劳务人员的合法权益,也损害了我国的国际形象。对此,刁春和表示,《条例》就对外劳务合作市场规则进行了完善,从制度上解决了这些问题,将有力

地维护劳务人员合法权益。同时,对外劳务合作的宏观管理体制机制也将得到进一步完善。对外劳务合作企业“走出去”将有法可依,这对促进我国对外劳务合作的可持续发展具有十分重要的意义。

根据《条例》规定,未依法取得对外劳务合作经营资格并向工商行政管理部门办理登记,任何单位和个人不得从事对外劳务合作;任何单位和个人不得以商务、旅游、留学等名义组织劳务人员赴国外工作;对外劳务合作企业不得允许其他单位或者个人以本企业的名义组织劳务人员赴国外工作;对违法从事对外劳务经营活动的,任何单位和个人有权向商务、公安、工商行政管理等有关部门举报;国务院商务主管部门会同国务院公安、工商行政管理等有关部门建立

健全相关管理制度,防范和制止非法从事对外劳务经营活动的行为;对非法从事对外劳务经营活动的,依法予以取缔。

“界定与维权”为核心特点

《条例》中,第三章“与对外劳务合作有关的合同”和第四章“政府的服务和管理”的条款占据了相当大的比重。对此,刁春和表示,维护劳务人员的合法权益是《条例》的核心思想。

“《条例》专门用一章来规定对外劳务合作相关合同的内容,非常具体和详细地规定了对外劳务合作企业的行为。”刁春和说:“从另一角度看,《条例》以法律条文的形式规定了经营企业的权利和义务,同样也厘清了企业的责任边界,避免了责任无限扩大,这对经营企业也是一种规范和保护。”

刁春和还表示,《条例》明确

了国务院各部门、中央和地方各级政府部门在对外劳务合作管理和服务工作中的责任,构建了一个各部门齐抓共管、分工负责的工作框架。政府的相关服务和管理职责主要包括:建立对外劳务合作信息收集、通报制度;为对外劳务合作企业和劳务人员无偿提供信息服务;建立对外劳务合作风险监测和评估机制,指导对外劳务合作企业做好安全风险防范工作;加强对劳务人员培训的指导和监督并给予必要的财政支持;组织建立对外劳务合作服务平台,为对外劳务合作企业和劳务人员无偿提供服务;建立对外劳务合作不良信用记录和公告制度;制订对外劳务合作突发事件应急预案,妥善处置对外劳务合作突发

事件等。

——商会将积极发挥平台作用——

《条例》明确指出,“有关对外劳务合作的商会按照依法制订的章程开展活动,为成员提供服务,发挥自律作用。”对此,刁春和表示:“这让我们的工作有了明确的法律依据。中国对外承包工程商会将围绕《条例》精神,继续向企业提供信息、培训等方面的服务,依法制订和完善行业规范,发挥协调和自律作用,维护公平竞争和成员利益。”

刁春和表示,《条例》发布后,中国对外承包工程商会将着力开展5个方面的工作。一是在会员企业中开展集中宣讲活动,帮助广大对外劳务合作企业学习《条例》内容,完善企业的各项制度和保障机制。二是着手编制

外派劳务业务快编教材、对外劳务合作业务标准合同范本,为服务平台和经营公司提供专业化服务。三是在广泛调研和落实政府双边协议基础上,利用门户网站、交流会、专业研讨等形式提供全面、准确的国际市场信息。四是不断完善“对外劳务合作行业不良行为记录”的操作方法和手段,加大对违规行为的打击力度。同时,编辑、整理案例集,从不同侧面分析劳务纠纷的成因、处理方法、启示等,为经营公司、劳务人员、服务平台提供警示。五是坚持正面引导和宣传,继续编辑出版回国劳务人员创业事例集,引导广大劳务人员诚信履约、岗位建功、脱贫致富,为国争光。

摘自《中国建设报》

勘误更正

各位读者:

2012年第7期(总第246期)《广州建设工程造价信息》封三“《2011年广州地区建设工程技术经济指标》正式发布”一文中,涉及“《2011年广州地区建设工程技术经济指标》”字样的,均改为“《2011年广州市房屋建筑工程技术经济指标》”。本刊编辑部为此特别致歉。

(广州建设工程造价信息)编辑部

二〇一二年八月二十日

2011年建设工程监理统计公报发布

根据建设工程监理统计制度相关规定,2011年建设工程监理统计公报日前由住房和城乡建设部建筑市场监管司正式发布。《公报》对2011年全国具有资质的建设工程监理企业基本数据进行统计,较详尽地公布了建设工程监理企业的分布情况、从业人员情况以及业务承揽、财务收入等情况,这些数据对分析我国监理行业提供了权威的数据库。

《公报》中说,2011年全国共有6512个建设工程监理企业参加了统计,与上年相比增长6.65%。其中,综合资质企业83个,增长45.61%;甲级资质企业2407个,增长12.06%;乙级资质企业2392个,增长5.28%;丙级资质企业1598个,减少0.44%;事务所资质企业32个,增长33.33%。从从业人员的情况来看,2011年年末工程监理企业从业人员763454人,与上年

相比增长13.04%。其中,正式聘用人员593286人,占年末从业人员总数的77.71%;临时聘用人员170168人,占年末从业人员总数的22.29%;工程监理从业人员为582873人,占年末从业总数的76.35%。2011年年末工程监理企业专业技术人员682418人,与上年相比增长13.04%。其中,高级职称人员105889人,中级职称人员309382人,初级职称人员175672人,其他人员91475人。专业技术人员占年末从业人员总数的89.39%。2011年年末工程监理企业注册执业人员为158485人,与上年相比增长12.06%。其中,注册监理工程师为111664人,与上年相比增长12.71%,占总注册人数的70.46%;其他注册执业人员为46821人,占总注册人数的29.54%。

在业务承揽方面,去年工程监理企业承揽合同额

1421.93亿元,与上年相比增长22.16%。其中工程监理合同额920.41亿元,与上年相比增长23.68%;工程项目管理与咨询服务、工程招标代理、工程造价咨询及其它业务合同额501.52亿元,与上年相比增长19.46%。工程监理合同额占总业务量的64.73%。从财务收入情况来看,2011年工程监理企业全年营业收入1492.54亿元,与上年相比增长24.78%。其中工程监理收入666.28亿元,与上年相比增长26.1%;工程项目管理与咨询服务、工程招标代理、工程造价咨询及其它收入826.26亿元,与上年相比增长23.73%。工程监理收入占总营业收入的44.64%。其中4个企业工程监理收入突破3亿元,12个企业工程监理收入超过2亿元,77个企业工程监理收入超过1亿元,工程监理收入过亿元的企业个数与上年相比,增长40%。(详见附表)

附表:

全国建设工程监理企业按地区分布情况

地区名称	北京	天津	河北	山西	内蒙	辽宁	吉林	黑龙江
企业个数	284	77	321	225	147	293	186	230
地区名称	上海	江苏	浙江	安徽	福建	江西	山东	河南
企业个数	193	602	341	223	163	139	491	313
地区名称	湖北	湖南	广东	广西	海南	重庆	四川	贵州
企业个数	244	193	429	154	38	87	284	65
地区名称	云南	西藏	陕西	甘肃	青海	宁夏	新疆	
企业个数	166	14	280	128	53	56	93	

全国建设工程监理企业按工商登记类型分布情况

工商登记类型	国有企业	集体企业	股份合作	有限责任	股份有限	私营企业	其他类型
企业个数	595	49	56	3528	641	1561	82

全国建设工程监理企业按专业工程类别分布情况

资质类别	综合资质	房屋建筑工程	冶炼工程	矿山工程	化工石油工程	水利水电工程
企业个数	83	5398	52	31	134	76
资质类别	电力工程	农林工程	铁路工程	公路工程	港口与航道工程	航天航空工程
企业个数	195	20	54	27	10	6
资质类别	通信工程	市政公用工程	机电安装工程	事务所资质		
企业个数	15	376	3	32		

★本统计涉及专业资质工程类别的统计数据,均按主营业务划分。

广州正式出台

《关于推进全民垃圾分类处理工作意见》



广州市生活垃圾分类处理部署动员大会7月10日召开，正式拉开全面推进垃圾分类处理工作的序幕。7月10日，广州市政府正式下发《关于推进全民垃圾分类处理工作意见》(以下简称《意见》)，对垃圾源头减量、垃圾分类投放普及、分类收运规范、回收利用等各方面环环做出明确规定和指引。

推动源头减量

人口密集场所安装

餐厨垃圾处理简易设备

《意见》指出，将出台垃圾源头减量政策。通过各部门加强管理，使固体废弃物得到有效控制，不流向生活垃圾，实现“大分流”。

通过使用清洁能源和原料、开展资源综合利用等措施，在产品生产、流通和使用等环节促进垃圾减量。限制包装材料过度使用，探索建立包装物强制回收制度。组织净菜和洗净农副产品销售，推广使用菜篮子、布袋子，减少不可降解塑料袋的使用。

同时，推广无纸化办公，大力节约用纸。在宾馆、餐饮等服务性行业，推广使用可循环利用物品，限制使用一次性用品。鼓励党政机关、学校、医院等内设的大型食堂、大型酒楼饭店、大规模居住小区，以及工厂、监狱、劳教所等人口众多密集场所安装餐厨垃圾处理简易设备。结合垃圾分类进程，推动餐厨垃圾分能就地处理和源头减量。

普及分类投放

试点家庭厨余垃圾专项投放

垃圾“按量计费收费”

《意见》指出，下一步将普及分类投放。下一步广州市将坚持分步滚动推进原则，区域上越秀和天河区先行一步，行业和单位方面教育、供销、酒店、餐馆、商场、市场、机关团体和新建社区先行一步，内容上餐厨和有机易腐垃圾、有害垃圾分开收集先行一步。

《意见》指出，将开展家庭厨余垃圾“专项投放”和垃圾“按量计费收费”试点工作。改革居民家庭垃圾处理费收缴办法，鼓励家庭干湿分类；规范环卫作业人员分拣分类行为，提高垃圾分类收集成效。通过建立健全餐饮垃圾投放登记制度、大件垃圾分类回收制度、建筑垃圾运输排放制度、社会参与垃圾分类制度等，引导垃圾分类分流处理。

规范分类收运 2014年底前形成城镇 分类收集、压缩转运体系

《意见》指出,将改革现有城市垃圾混合收集、运输网络和管理体系,建立健全标识网络,规范有序的垃圾分类收运系统,实现不同类别的垃圾分类收集和压缩转运。

2014年底前,形成科学、合理、高效的垃圾分类收集、压缩转运体系。建立城乡一体的垃圾物流式分类收运体系,初步建成农村垃圾分类网点和收运网络,实现城乡垃圾统一收运处理。

促进回收利用 今年老六区基本 建成再生资源回收网络

《意见》指出,以形成产业链、价值链为导向,出台鼓励社会参与垃圾分类回收制度,推进垃圾分类回收利用产业化发展。

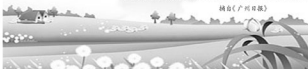
《意见》指出,2012年,老六区基本建成再生资源回收网络,回收利用率提高到36%;2013年,全市基本建成资源回收网络,回收利用率提高到38%;2014年,建成垃圾循环利用经济园;2015年,形成快捷的再生资源循环利用交易平台和运行体系,回收利用率提高到40%。

加快设施建设 2015年垃圾焚烧处理 能力不低于1.2万吨/日

《意见》指出,2012年建成兴丰垃圾卫生填埋一场六区,2014年建成兴丰垃圾卫生填埋二场,完成番禺、花都、从化、增城垃圾填埋场的无害化改造。尽快依法引进目前国内比较成熟的餐厨垃圾处理技术和管理模式,在李坑、兴丰、钟落潭、大田山各建设一个餐厨垃圾处理生态循环示范项目。

《意见》指出,加快黄埔、花都、从化、增城餐厨垃圾生化处理项目建设,力争2012年底餐厨垃圾处理能力与垃圾分类工作进度相匹配,到2015年底达到3000吨/日。保障广州市第一资源热力电厂二分厂2012年建成投产,2013年建成样板工程。加快推进番禺、萝岗、白云、花都、从化、增城资源热力电厂规划选址、征地拆迁和落地建设,力保到2015年垃圾焚烧处理能力不低于1.2万吨/日。

摘自《广州日报》



采取更加严厉的手段 确保保障性安居工程质量

全省保障性安居工程质量管理局暨2012年下半年防范建筑施工较大及以上生产安全事故工作会议8月8日在广州举行。广东省住房和城乡建设厅党组成员、巡视员李新建在会上提出,要采取更加严厉的手段确保保障性安居工程质量。

工程质量检查必查保障性安居工程

据介绍,近年来,各级住房和城乡建设行政主管部门在推进保障性安居工程建设和加强质量管理方面做了大量工作,从全省开展保障性安居工程质量执法检查的情况来看,保障性安居工程质量处于受控状态。

但全省保障性安居工程质量仍存在一些问题。今年5月份,住房和城乡建设部对广东省进行了保障性安居工程质量监督检查执法检查,共检查了六个保障性安居工程项目,发出两份执法检查建议书。检查发现的部分受检工程存在建设程序不完善、施工质量管理不到位、勘察设计违反工

程建设强制性条文、实体工程存在质量通病等问题,已进行了全面整改。

李新建指出,保障性安居工程由政府主导建设,政府对其质量应负的责任有别于商品住宅工程项目,各级住房和城乡建设行政主管部门一定要将保证保障性安居工程质量作为一项重要工作来抓,切实履行好质量监管职责,加强保障性安居工程质量管理。要以健全质量管理体系,促进质量责任落实,强化结构质量监管、实施质量分户验收,消除主要质量通病等方面为重点,进一步健全保障性安居工程质量管理制度和措施,狠抓落实,以健全制度措施加大工程质量管理力度。采取措施强化对勘察设计质量的监管,进一步加强对保障性安居工程质量抽查和巡查,做到开展工程质量检查必查保障性安居工程,加大对保障性安居工程的检查频次和深度。结合“三打两建”专项行动的开展,加强建材打假,加大对违

法违规行为的处罚力度,加强治本机制的建立,保证保障性安居工程质量符合标准要求。

铁腕整治建筑工地存在的重大安全隐患

今年以来,全省建筑施工安全生产形势总体稳定。据介绍,截至8月7日,全省房屋市政工程共发生11起施工生产安全事故,造成13人死亡,扣除目前事故调查结案已认定的两起各死亡一人非责任事故,事故起数和死亡人数分别为九起、11人,较去年同期分别下降25%、8.3%,其中仅发生较大事故一起,死亡三人。今年以来发生的施工生产安全事故有四个特点:一是高处临边死亡人数仍占较大比例,达到27.3%;二是发生事故的几乎都是本省施工企业;三是施工机具伤害事故明显增加;四是没有高支模、基坑坍塌和建筑起重机械事故,说明今年以来开展的专项整治取得成效。

但是全省建筑施工安全生产形势并不乐观。(下转第32页)

2012年7月广州市房屋建筑工程和市政基础设施 工程施工招标控制价备案情况

受理编号	项目名称	招标人	受理日期
20120257	广州市精神病医院物质依赖科和病理楼装修改造工程施工总承包	广州市精神病医院	2012.7.2
20120258	广州市珠江新城核心区金融路北区建设项目用电扩容工程施工专业承包	广州市新中骏建设有限公司	2012.7.2
20120259	广州卫生学校实验室及校舍装修工程、西藏班实验教学设备及宿舍维修工程项目施工专业承包	广州卫生学校	2012.7.2
20120260	金沙洲大桥拓宽工程施工	广州市中心区交通项目领导小组办公室	2012.7.3
20120261	中山大学北校区护理大楼电梯加建工程	中山大学	2012.7.3
20120262	神山大道西路面改造工程施工总承包	广州市白云区江高镇人民政府	2012.7.4
20120263	江高镇田城区主干道(爱国东路-江南路-江新路)路面改造工程施工总承包	广州市白云区江高镇人民政府	2012.7.4
20120264	振兴南路道路改造工程施工总承包	广州市白云区江高镇人民政府	2012.7.4
20120265	广州市知识城供水项目供水管网改造工程(广园快速路至永安大道段)第一标段	广州市自来水公司	2012.7.4
20120266	广州市知识城供水项目供水管网改造工程(广园快速路至永安大道段)第二标段	广州市自来水公司	2012.7.4
20120267	广东外语外贸大学北校区门诊部装修改造工程施工总承包	广东外语外贸大学	2012.7.5
20120268	人民街家庭综合服务中心场地更新改造项目施工专业承包	广州市越秀区人民政府人民街道办事处	2012.7.5
20120269	广州市荔湾区政府加建办公用房工程施工总承包	广州市荔湾区人民政府办公室	2012.7.5
20120270	广东省立中山图书馆改扩建项目一期工程孙中山文献馆修缮工程施工总承包	广东省立中山图书馆	2012.7.5
20120271	广州传统工艺艺术中心建设技术改造项目机电设备安装施工专业承包(第二次)	广州轻工工贸集团有限公司	2012.7.5
20120272	广东海事局南海海区航海管理中心、搜救中心、政务中心、层检业务用房及大门等配套设施装修工程施工专业承包	中国海员广州疗养院	2012.7.5
20120273	广州市烟草专卖局花都分局、从化分局办公楼装修工程施工专业承包	广东烟草广州市有限公司	2012.7.6

续表

受理编号	工程名称	招标人	受理日期
20120274	中山大学孙逸仙纪念医院消毒供应中心装修工程	中山大学孙逸仙纪念医院	2012.7.6
20120275	中国科学院广州分院办公大楼维修改造项目施工专业承包	中国科学院广州分院	2012.7.6
20120276	东晓路兴隆大街周边排水改造工程施工总承包	广州市海珠区建设和园林绿化局	2012.7.6
20120277	广发金融中心建设项目消防工程施工专业承包	广发银行股份有限公司	2012.7.9
20120278	广州市电视台新址项目室内装修工程施工专业承包	广州市电视台	2012.7.9
20120279	东风中路 88 地块项目工程施工总承包	广州珠江实业开发股份有限公司	2012.7.9
20120280	华南培训中心道路改造项目	华南培训中心	2012.7.10
20120281	广州大学 B3 学生宿舍首期维修改造工程	广州大学	2012.7.10
20120282	广州大学 B20 学生宿舍首期维修改造工程	广州大学	2012.7.10
20120283	广州大学 B14 学生宿舍首期维修改造工程	广州大学	2012.7.10
20120284	广州大学 B23 学生宿舍首期维修改造工程	广州大学	2012.7.10
20120285	广州大学 B18 学生宿舍首期维修改造工程	广州大学	2012.7.10
20120286	中国科学院广州能源研究所实验大楼装修工程施工专业承包	中国科学院广州能源研究所	2012.7.11
20120287	泮溪停车场改造项目地下室工程施工总承包	广州市荔湾区莲片危破房改造项目办公室	2012.7.11
20120288	广州中医药大学三元里校区杏林餐厅装修改造工程施工专业承包	广州中医药大学	2012.7.12
20120289	广东省检察院办案和专业技术用房扩建项目前期工程施工总承包	广州建筑工程监理有限公司	2012.7.12
20120290	广东省环境辐射监测中心粤西分布项目	深圳市建筑工程股份有限公司	2012.7.12
20120291	广州市电视台新址景观亮化及照明工程专业承包	广州市电视台	2012.7.12
20120292	广汽集团汽车工程研究院基地建设及研发项目试车跑道及配套工程施工总承包	广州汽车集团股份有限公司	2012.7.13
20120293	广州市信息工程职业学校“校舍安全工程”之学生宿舍楼工程施工总承包	广州市信息工程职业学校	2012.7.13
20120294	广州市高级技工学校黄石校区教学楼改造工程施工总承包	广州市高级技工学校	2012.7.13

续表

受理编号	工程名称	招标人	受理日期
20120295	同德F型、郭村小区、泰安花园、大港D-E保障性住房项目智能化工程施工专业承包	广州市住房保障办公室	2012.7.16
20120296	广州市南武中学南校区运动场改造工程	广州市南武中学	2012.7.16
20120297	广东省林业职业技术学校学生宿舍楼工程施工总承包	广东省林业职业技术学校	2012.7.17
20120298	广州市教育局教研综合楼(红楼)室内装修工程施工总承包	广州市教育局	2012.7.18
20120299	广州文冲船厂有限责任公司新船体车间南棚装场施工总承包	广州文冲船厂有限责任公司	2012.7.18
20120300	天河区文化艺术中心临电工程(妇女联合会新装1x315KVA施工箱变工程)施工专业承包	广州市天河区项目建设办公室	2012.7.18
20120301	坪石监狱迁建项目施工总承包	广东省从化监狱筹建处	2012.7.19
20120302	广州超级计算中心配套用房项目基坑工程施工总承包	中山大学	2012.7.19
20120303	南洲小学运动场改造及校园装饰工程施工总承包	广州市海珠区南洲小学	2012.7.19
20120304	人社局长兴大楼办公室装修工程施工专业承包	广州市天河区项目建设办公室	2012.7.19
20120305	广州市人大代表之家项目前期工程施工总承包	广州市重点公共建设项目管理办公室	2012.7.20
20120306	人行过街设施建设二期一 同德围北环涵洞整治工程施工总承包	广州市广园市政建设有限公司	2012.7.20
20120307	立白大厦北侧规划路工程施工总承包	广州市荔湾区市政建设管理所	2012.7.20
20120308	华南师范大学核磁共振设备机房装修改造工程	华南师范大学	2012.7.20
20120309	南方医院 133 栋至 140 栋拆除工程施工专业承包	南方医科大学南方医院	2012.7.24
20120310	广州市第九十七中学校安工程施工总承包	广州市第九十七中学	2012.7.24
20120311	广东红棉基础建设工程(第一期)投资及施工总承包	广东红棉乐器有限公司	2012.7.24
20120312	广东商学院北校区图书馆工程	广东商学院	2012.7.24
20120313	广州市海珠区教师进修学校扩容 2x1000KVA 专变用电工程	广州市海珠区教师进修学校	2012.7.25
20120314	广州市第九十四中学校舍安全工程	广州市第九十四中学	2012.7.25
20120315	广州市轨道交通六号线二期[萝岗车辆段至0.00以下工程]	广州市地下铁道总公司	2012.7.25

续表

受理编号	工程名称	招标人	受理日期
20120316	白天鹅宾馆更新改造第一期工程施工总承包(含土建、机电安装工程)	白天鹅宾馆	2012.7.26
20120317	广州市越秀区国家税务局第六、九、十二税务分局综合业务办公用房修缮工程	广州市越秀区国家税务局	2012.7.26
20120318	中山大学中山眼科中心医疗科研综合楼工程施工总承包	中山大学中山眼科中心	2012.7.26
20120319	广州市道路养护中心办公楼装修改造工程施工专业承包	广州诚信公路建设监理咨询有限公司	2012.7.26
20120320	广州市轨道交通二/八号线延长线工程施工 14 标土建工程	广州市地下铁道总公司	2012.7.27
20120321	广州市轨道交通七号线一期工程[施工 9 标]土建工程	广州市地下铁道总公司	2012.7.27
20120322	广州市轨道交通七号线一期工程[施工 4 标]土建工程	广州市地下铁道总公司	2012.7.27
20120323	广州市轨道交通七号线一期工程[施工 3 标]土建工程项目	广州市地下铁道总公司	2012.7.27
20120324	广州市轨道交通七号线一期工程施工 7 标土建工程	广州市地下铁道总公司	2012.7.27
20120325	广州市轨道交通七号线一期工程[施工 8 标]土建工程	广州市地下铁道总公司	2012.7.27
20120326	广州文冲船厂有限责任公司员工倒班宿舍楼工程施工总承包	广州文冲船厂有限责任公司	2012.7.27
20120327	广州市番禺区国家税务局综合业务办公用房修缮工程	广州市番禺区国家税务局	2012.7.27
20120328	东晓路南边基排水改造工程施工总承包	广州市海珠区建设和园林绿化局	2012.7.27
20120329	乡镇路灯建设二期工程施工专业承包标段一	广州市市政园林工程管理中心	2012.7.27
20120330	乡镇路灯建设二期工程施工专业承包标段二	广州市市政园林工程管理中心	2012.7.27
20120331	乡镇路灯建设二期工程施工专业承包标段三	广州市市政园林工程管理中心	2012.7.27
20120332	乡镇路灯建设二期工程施工专业承包标段四	广州市市政园林工程管理中心	2012.7.27
20120333	龙归城保障性住房配套供水项目(龙归城至陈太公路)勘察、设计、施工一体化总承包	广州市自来水公司	2012.7.30
20120334	龙归城保障性住房配套供水项目(长红村至龙归城)勘察、设计、施工一体化总承包	广州市自来水公司	2012.7.30

续表

受理编号	工程名称	招标人	受理日期
20120335	南方医科大学南校区第三批经济适用房高压配电(含发电机)工程施工专业承包	南方医科大学	2012.7.30
20120336	蓝天中学教学楼、阶梯教室及围墙改造工程施工总承包	广州市蓝天中学	2012.7.30
20120337	广州市工贸技师学院三校区教学实训场地维修改造项目施工总承包	广州市工贸技师学院	2012.7.30
20120338	地铁四号线石基至海傍区间部分敏感区域加装声屏障铁路电气化专业承包项目	广州市地下铁道总公司	2012.7.30
20120339	中山大学附属第二医院办公用房改造工程(自编:银行宿舍改造工程)施工总承包	中山大学孙逸仙纪念医院	2012.7.30
20120340	广氮、毛纺厂、海珠新村保障性住房项目智能化工程施工专业承包	广州市住房保障办公室	2012.7.31
20120341	暨南大学校本部运动场综合改造及中华才艺武术龙狮培训基地项目	暨南大学	2012.7.31
20120342	广州建设工程交易中心四楼评标区功能改造工程施工专业承包	广州建设工程交易中心	2012.7.31

(上接第 27 页)特别是进入 7 月份,事故开始呈现多发势头,一个月发生四起事故,死亡六人,其中,汕头市达濠建筑总公司承建的揭阳县宁宇市御景城工程发生一起三人窒息死亡的较大事故。

李新建表示,要深入开展建筑施工安全生产“打非治违”专项行动。通过开展“打非治违”专项行动,以铁的手腕坚决整治建筑工地存在的重大安全隐患,严肃查处各类违法违规行,强化监管,促进各方责任主体落实安

全生产责任。各地对排查出的存在较突出安全隐患的建筑工地,要立即责令暂停施工,限期整改;对存在重大安全隐患的工程项目,要逐项登记造册,落实专人跟踪整改;对拒不整改或整改不到位的施工企业,要依法严肃处理。全省各级住房城乡建设行政主管部门、施工安全监管要继续加大工作力度,结合本地实际深入开展高大模板、深基坑、建筑起重机械、工地消防专项整治,要继续巩固上半年开展的高大

模板支撑体系专项整治所取得的成效,督促和指导建筑施工、工程监理企业切实开展施工安全隐患的自查自纠。各地要突出重点,加强对跨省、跨地区经营和本地安全生产问题较多的建筑施工企业所承建工程的检查。要通过开展施工安全专项整治,促进危险性较大的分部分项工程安全管理,消除容易导致较大及以上事故发生的安全隐患,保持安全生产形势持续稳定。

摘自《广东建设报》

2012 年 7 月广州市招标控制价备案工程 主要材料价格统计数据

本统计数据是广州市已备案工程招标控制价主要材料价格的统计结果,每月在广州市建设工程造价管理信息网公布,只作为编制招标控制价参考使用,不作为建设工程造价调整的依据,建设工程造价调整按我站每季度公布的《广州地区建设工程常用材料综合价格》执行。

序号	名 称	规格	单位	参考单价(元)
1	圆钢	Φ10 内	t	4467.53
2	圆钢	Φ10 外	t	4675.04
3	螺纹钢	Φ10 外 III 级钢	t	4766.39
4	扁钢	综合	t	4641.12
5	等边角钢	综合	t	5184.63
6	平板玻璃	8 3	m ²	17.58
7	平板玻璃	8 6	m ²	42.46
8	热轧薄钢板	8 3.5 ~ 4	t	4784.11
9	热轧厚钢板	8 6 ~ 7	t	5351.77
10	冷轧薄钢板	8 1 ~ 1.5	t	5377.81
11	石屑		m ³	44.41
12	碎石	10mm	m ³	68.51

续表

序号	名 称	规格	单位	参考单价(元)
13	碎石	20mm	m ³	68.81
14	碎石	40mm	m ³	69.40
15	中砂		m ³	55.35
16	汽油	综合	kg	9.09
17	柴油	综合	kg	8.36
18	杉原木	综合	m ³	781.19
19	松杂原木	综合	m ³	793.02
20	松杂直边板	脚手架用材	m ³	1269.95
21	石油沥青	30#	t	2820.00
22	中粒式热拌混凝土		m ³	1100.00
23	商品普通混凝土	C15	m ³	290.00
24	商品普通混凝土	C20	m ³	303.34
25	商品普通混凝土	C25	m ³	316.17
26	商品普通混凝土	C30	m ³	332.72

广州市建设工程招

工程名称: ××医院

执行定额: { 广东省建筑工程综合定
广东省建筑工程计价办

结 构	框架结构				
层 数	地上 34 层,地下 2 层				
建筑面积	118041.31m ²				
基础形式	钻(冲)孔灌注混凝土桩:桩径 D=800、1000、1200 预制钢筋混凝土桩:D=400mm;桩承台基础				
砖 砌 体	外墙、内墙:蒸压加气混凝土砌块、MU10 灰砂砖				
墙体厚度	外墙:100、200、400mm;内墙:100mm、200、240mm				
桩、基础、梁、柱、板 混凝土等级	基础	桩承台基础:C25 商品混凝土			
	桩	钻(冲)孔灌注混凝土桩:C30 普通预拌混凝土			
	柱	矩形柱:C25 商品混凝土、C30 商品混凝土、C35 商品混凝土			
	梁	基础梁:C25 商品混凝土			
	板	有梁板:C25 商品混凝土、C30 商品混凝土			
外部装饰	外墙	刷素水泥浆一遍(内掺水重 5%建筑胶)、10 厚(最薄处)、纯水泥浆抹缝;素水泥浆一道,全墙面加挂微珠保温砂浆,5 厚聚合物抗裂砂浆内压钢丝网			
	屋面	1:8 水泥加 ² (经碎渣最薄处 30 厚(最薄处)2%厚自粘橡胶改性沥青防水卷材,0.4 厚塑料薄膜 D6,双向中距 200 每隔 6M×6M 设 20 宽分隔巴 20 厚 M10 预拌地面砂浆贴 600×600 防滑砖,9			
内部装饰	地面	20 厚 M15 地面预拌砂浆找平,2 厚(聚合物水泥 300×300 耐磨防滑砖;素水泥浆结合层一道,2 抛光的			
工程造价(元)		122014290.89			单
项目名称	挖土方 (m ³)	挖基础 土方 (m ³)	土方 回填 (m ³)	钻(冲)孔灌注 混凝土桩(空桩) (m)	钻孔灌 注 (m)
每 100m ² 建筑面积 工程量指标	61.76	1.90	1.63	0.14	3.3
单位工程量经济指标 (元)	8.76	29.96	38.73	681.03	119
项目名称	水泥砂浆 楼地面 (m ²)	块料 楼地面 (m ²)	块料 墙面 (m ²)	墙面 抹灰 (m ²)	天 抹 (m ²)
每 100m ² 建筑面积 工程量指标	1.33	9.61	12.68	16.70	4
单位工程量经济指标 (元)	38.52	133.46	149.72	29.69	33

附注:1、本表中单方造价(包括建筑、装饰工程)含措施项目费、规费、税金;
2、本表中单位工程量经济指标不含措施项目费、规费、税金;
3、主要材料价格参考《2011 年第四季度广州地区建设工程材料设备

投标参考指标

额(2010年))
法(2010年))

计费标准: 穗建造价[2012] 2号文

、1400mm;钻(冲)孔灌注混凝土桩(空桩);桩径 D=800、1000、1200、1400mm;						
C30 商品水下混凝土;预制钢筋混凝土桩:C30 细石商品混凝土						
普通预拌混凝土;异形柱:C25 商品混凝土,C30 商品混凝土;构造柱:C20 商						
聚合物墙面预拌防水砂浆,瓷砖专用粘结剂面层外墙砖 45×45(颜色综合考						
制丝网,规格 10×10,10 厚聚合物水泥砂浆防水面层兼找平层,20 厚波化						
晶,规格 10×10,73×73 陶瓷面砖						
找坡,20 厚 M20 预拌砂浆(加 5%防水粉)分二次压光,随加水泥浆抹平,2						
成无纺布隔离层,20 厚 M20 地面预拌砂浆,50 厚防水抗裂细石砼,内配						
缝,防水密封膏填缝;素水泥浆结合层一道,20 厚 M10 地面预拌砂浆找平,						
免水泥浆平缝;SGK 防水型隔热板,15 厚 M10-0.8 预拌砂浆						
基)防水涂料,20 厚 M15 地面预拌砂浆保护层,25 厚 M10 预拌地面砂浆,						
20 厚 M15 地面预拌砂浆找平,25 厚 M10 预拌地面砂浆,面层:粘 600×600						
方造价(含建筑、装饰工程)(元 /m ²)					1033.66	
混凝土 主桩 (m ³)	预制钢筋 混凝土桩 (m)	地下 连续墙 (m ³)	外墙 砌筑 (m ³)	内墙 砌筑 (m ³)	桩承台 基础 (m ³)	柱 (m ³)
37	2.32	5.20	0.01	0.91	0.42	1.26
5.89	244.59	1616.21	399.30	474.83	191.79	490.42
三 棚 (灰 m ³)	钢筋 (t)	直行墙 (m ³)	直行 楼梯 (m ³)	梁 (m ³)	有梁板	
1.13	3.28	1.13	0.77	0.06	6.14	
1.32	5787.34	486.59	323.54	424.33	438.80	

商价格信息》和市场价。



工程名称:综合商场工程

工程概况	面积、层数:21942m ² , ±0.00 以下 3826m ² , ±0.00 以上 18116m ² 。地下 1 层 4.2m, 内墙地上 3 层,一至三层 4.5m,总高度 13.5m。 结构:框架结构。管桩 D=400mm, C30 柱, C25 梁、板, C30 墙 400mm。蒸压加气混凝土砌块外墙 200mm,内墙 100mm。 门窗:自动感应门、不锈钢地弹门、防火卷帘、防火门、夹板门。铝合金推拉窗、铝合金固定窗。 外部装饰:外墙 95×95 砖。屋面聚氨酯涂膜防水,SGK 防水型浅色隔热板。										
工程造价组成及费用分析	造价组成		造价比例		工程造价		其中	分部分项工程费		措施项目费	
			%		万元			万元	%	万元	%
	合计		100.00	42.11	2767	其中	5443	82.84	771	11.14	
	土建工程			19.59	1287		1996	72.14	627	22.14	
	装饰工程			38.30	2517		1177	91.46	37	2.34	
	安装工程			24.10	977		2270	90.19	108	4.22	
	土建	±0.00 以下	100.00	24.10	977	其中	807	82.62	117	11.14	
		±0.00 以上		44.15	1790		1189	66.42	510	28.34	
	装饰	±0.00 以下		1.91	77		71	91.46	2	2.34	
		±0.00 以上		29.84	1210		1106	91.46	35	2.34	
	安装	电气	100.00	20.49	516	454	88.00	34	6.56		
		给排水		6.97	176	152	86.60	14	7.74		
		消防		21.01	529	489	92.50	10	1.86		
		通风空调		35.40	891	813	91.30	28	3.14		
		电梯		16.13	406	362	89.10	22	5.36		
	费用分析			工程造价		其中	人工费		机械费		
				万元			万元	%	万元	%	
	合计			6571			864	13.14	238	3.62	
	土建工程			2767			380	13.74	185	6.84	
	装饰工程			1287			156	12.14	5	0.40	
	安装工程			2517		327	13.01	48	1.54		
	土建	±0.00 以下	100.00	977	其中	109	11.20	30	3.34		
		±0.00 以上		1790		271	15.12	155	8.84		
	装饰	±0.00 以下		77		16	20.98	1	0.50		
		±0.00 以上		1210		140	11.57	5	0.20		
	安装	电气	100.00	516	其中	67	13.00	8	1.20		
		给排水		176		20	11.50	3	1.10		
		消防		529		87	16.50	11	2.40		
通风空调		891		112		12.60	19	2.10			
电梯		406		41		10.00	7	1.10			

技术经济指标(节选)

装饰:墙面:满刮腻子,乳胶漆两遍,卫生间 200×300 瓷片。

地面:800×800 抛光砖,卫生间、楼梯 300×300 防滑地砖,地下室环氧自流坪。

天棚:铝合金扣板吊顶,地下室满刮腻子,乳胶漆两遍。

电气:变配电系统、照明系统、插座系统、综合布线系统。

给排水:给水系统、雨污排水系统。

消防:消火栓系统、消防报警系统、喷淋系统、应急照明系统。

通风空调:送排风系统、防排烟系统、制冷系统、空调水系统、风机系统。

电梯:8 台自动扶梯,一台货梯。

序 号	其他项目费		规费		税金		单方造价 元/m²	
	万元	%	万元	%	万元	%		
74	123	1.87	6	0.10	227	3.45	2995	
65	46	1.66	3	0.10	96	3.45	1261	
89	27	2.10	1	0.10	44	3.45	587	
27	50	1.98	2	0.10	87	3.45	1147	
93	19	1.90	1	0.10	34	3.45	2554	
51	27	1.53	2	0.10	62	3.45	988	
89	2	2.10	0.1	0.10	3	3.45	202	
89	25	2.10	1	0.10	42	3.45	668	
51	10	1.94	0.5	0.10	18	3.45	235	
94	3	1.91	0.2	0.10	6	3.45	80	
92	11	2.04	1	0.10	18	3.45	241	
14	18	2.01	1	0.10	31	3.45	406	
99	8	1.96	0.4	0.10	14	3.45	185	
	材料费		管理费		利润		其他	
	万元	%	万元	%	万元	%	万元	%
52	4566	69.49	182	2.76	155	2.37	566	8.62
58	1833	66.24	93	3.37	68	2.47	208	7.50
41	961	74.64	27	2.07	28	2.18	110	8.56
90	1772	70.42	62	2.46	59	2.34	249	9.88
03	716	73.33	23	2.35	20	2.02	79	8.08
57	1116	62.37	70	3.93	49	2.72	129	7.19
96	48	62.10	3	3.62	3	3.78	7	8.56
97	913	75.44	24	1.97	25	2.08	104	8.56
50	356	69.00	11	2.16	12	2.34	62	12.00
70	122	69.50	3	1.83	4	2.07	24	13.40
00	365	69.00	11	2.03	16	2.97	40	7.50
15	637	71.50	23	2.58	20	2.27	79	8.91
80	293	72.10	14	3.40	7	1.80	44	10.90

续表

工程造价比例分析	项目名称		合计	分部					
				土石方	桩基础	砌筑	混凝土及钢筋混凝土	金属结构	屋面防水保温隔热
	造价(万元)		4054	20	148	77	1642	3	105
	比例(%)		100.00	0.50	3.66	1.90	40.50	0.08	2.60
其中	±0.00 以下	万元	1055	20	148	0	636	3	0
		%	100.00	1.91	14.06	0.00	60.29	0.30	0.00
	±0.00 以上	万元	2999	0	0	77	1006	0	105
		%	100.00	0.00	0.00	2.57	33.55	0.00	3.51
主要项目技术经济指标	项目名称		桩 m	砌筑		混凝土			
				外墙 m ²	内墙 m ²	基础 m ²	柱 m ²	梁 m ²	墙 m ²
	每 100m ² 建筑面积工程量指标		33.95	3.90	4.02	8.14	3.69	0.91	3.20
	其中	±0.00 以下	194.70	0.00	0.00	46.68	2.80	1.51	13.13
		±0.00 以上	0.00	4.72	4.87	0.00	3.88	0.78	1.10
	单位工程量经济指标 (元)		199	416	392	415	472	429	468
	项目名称		楼地面			楼梯			
			整体 m ²	石材 m ²	块料 m ²	地板 m ²	石材 m ²	块料 m ²	整体 m ²
	每 100m ² 建筑面积工程量指标		16.04	0.00	74.23	0.00	0.00	5.69	0.00
	其中	±0.00 以下	92.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.10	0.00
		±0.00 以上	0.00	0.00	89.91	0.00	0.00	6.02	0.00
	单位工程量经济指标 (元)		50	0	250	0	0	360	0

分项工程费							措施项目费		其他 项目 规费 税金
楼 地 面	墙 柱 面	天 棚	门 窗	幕 墙	油漆 涂料	其 他	安全 文明 施工	其他 措施 项目	
493	111	285	218	0	71	0	214	450	217
12.17	2.73	7.02	5.38	0.00	1.74	0.00	5.28	11.09	5.35
24	10	9	6	0	22	0	42	76	58
2.31	0.92	0.83	0.58	0.00	2.07	0.00	4.02	7.24	5.47
469	101	276	212	0	49	0	172	373	159
15.63	3.37	9.19	7.07	0.00	1.63	0.00	5.73	12.45	5.31
			钢筋 t	屋面		模板 m ²	综合脚 手架 m ²	里脚 手架 m ²	满堂脚 手架 m ²
板 m ²	楼梯 m ²	其他 m ²		屋面 m ²	防水 m ²				
23.12	4.71	1.93	9.02	27.25	27.25	262.25	47.75	50.00	91.65
25.89	3.05	3.53	19.96	0.00	0.00	119.37	32.59	50.00	90.00
22.54	5.06	1.59	6.71	33.00	33.00	292.42	50.95	50.00	92.00
414	86	413	6243	87	74	56	31	12	11
墙柱面				幕墙 m ²	天棚			门 m ²	窗 m ²
抹灰 m ²	石材 m ²	块料 m ²	涂料 m ²		抹灰 m ²	吊顶 m ²	涂料 m ²		
88.44	0.00	18.50	88.44	0.00	15.69	75.96	16.22	5.41	8.18
92.54	0.00	0.00	92.54	0.00	90.00	0.00	93.00	1.94	0.00
87.58	0.00	22.41	87.58	0.00	0.00	92.00	0.00	6.14	9.91
26	0	136	28	0	25	162	28	785	638

工程名称:独立人防地下室工程

工程概况	面积、层数:72276㎡,地下3层,负一层5.5m,负二层至负三层6.75m,总深度19m。 结构:框剪核心筒。管柱 D=500mm,C60、C55、C45、C40 柱、C40 梁板,C60、C55、C45、C40,700mm、400mm、350mm、300mm。蒸压加气混凝土砌块,外墙 200mm,内墙 200mm、100mm。 门窗:人防门、防火卷帘门。 外部装饰:涂膜防水。									
	造价组成		造价比例 %		工程造价	其中	分部分项工程费		措施项目费	
					万元		万元	%	万元	%
	工程造价组成及费用分析	合计					28732	23135	80.52	4046
土建工程		100.00	86.26	24786	19554		78.89	3902	15.14	
装饰工程			7.72	2219	2030	91.46	64	2.59		
安装工程			6.01	1727	1552	89.86	80	4.97		
安 装		电气	100.00	43.51	752	680	90.50	30	3.96	
		给排水		18.83	325	289	89.00	18	5.56	
		消防		23.01	398	350	88.00	26	6.58	
		通风空调		14.64	253	233	92.00	6	2.37	
费用分析			工程造价		其中	人工费		机械费		
			万元			万元	%	万元	%	
合计			28732			5276	18.36	1618	5.28	
土建工程			24786			4620	18.64	1578	6.37	
装饰工程			2219			447	20.15	5	0.23	
安装工程			1727			209	12.08	34	1.97	
安 装		电气	752			94	12.50	11	1.45	
		给排水	325			36	11.00	7	2.15	
	消防	398			54	13.50	12	3.01		
	通风空调	253			25	10.00	5	1.97		

内部装饰:墙面:满刮腻子,乳胶漆两遍。
地面:环氧自流坪,楼梯水泥砂浆找平。
天棚:满刮腻子,乳胶漆两遍。
电气:变配电系统、照明系统、插座系统、综合布线系统。
给排水:给水系统、雨污排水系统。
消防:消火栓系统、消防报警系统、应急照明系统。
通风空调:送排风系统、防排烟系统。

序号	其他项目费		规费		税金		单方造价 元/m ²	
	万元	%	万元	%	万元	%		
08	531	1.85	28	0.10	992	3.45	3975	
74	450	1.81	24	0.10	856	3.45	3429	
89	47	2.10	2	0.10	77	3.45	307	
61	34	1.98	2	0.10	60	3.45	239	
96	15	1.99	1	0.10	26	3.45	104	
49	6	1.96	0	0.10	11	3.45	45	
51	8	1.94	0.4	0.10	14	3.45	55	
43	5	2.02	0.2	0.10	9	3.45	35	
	材料费		管理费		利润		其他	
%	万元	%	万元	%	万元	%	万元	%
63	17439	60.70	1133	3.94	950	3.31	2317	8.06
37	14781	59.64	1023	4.13	832	3.36	1951	7.87
24	1421	64.05	75	3.36	81	3.63	190	8.56
98	1237	71.59	35	2.03	38	2.17	175	10.14
50	541	72.00	17	2.25	17	2.25	71	9.50
00	234	72.10	6	1.92	6	1.98	36	11.00
00	268	67.30	7	1.77	10	2.43	48	12.00
80	193	76.46	5	1.94	5	1.80	20	8.00

续表

工程造价比例分析	项目名称	合计	分部					
			土石方	桩基础	砌筑	混凝土及钢筋混凝土	金属结构	屋面防水保温隔热
	造价(万元)	27005	1273	938	98	15286	521	1439
	比例(%)	100.00	4.71	3.47	0.36	56.61	1.93	5.33
主要项目技术经济指标	项目名称	桩 m	砌筑		混凝土			
			外墙 m ³	内墙 m ³	基础 m ³	柱 m ³	梁 m ³	墙 m ³
	每 100m ² 建筑面积工程量指标	45.20	0.57	2.39	54.86	7.79	0.18	16.32
	单位工程量经济指标(元)	287	459	404	560	585	522	592
	项目名称	楼地面				楼梯		
		整体 m ²	石材 m ³	块料 m ³	地板 m ³	石材 m ²	块料 m ³	整体 m ²
	每 100m ² 建筑面积工程量指标	92.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.98
	单位工程量经济指标(元)	51	0	0	0	0	0	23

分项工程费							措施项目费		其他 项目 费 税金
楼 地 面	墙 柱 面	天 棚	门 窗	幕 墙	油漆 涂料	其 他	安全 文明 施工	其他 措施 项目	
359	197	202	792	0	480	0	1118	2848	1455
1.33	0.73	0.75	2.93	0.00	1.78	0.00	4.14	10.55	5.39
			钢筋 t	外墙防水		模板 m ²	综合脚 手架 m ²	单脚 手架 m ²	满堂脚 手架 m ²
板 m ³	楼梯 m ²	其他 m ³		保护层 m ²	防水 m ²				
27.22	4.49	1.29	22.60	122.10	122.10	421.49	18.25	50.00	96.00
473	96	565	6651	62	86	61	35	17	14
墙柱面				幕墙 m ²	天棚			门 m ²	窗 m ²
抹灰 m ²	石材 m ²	块料 m ²	涂料 m ²		抹灰 m ²	吊顶 m ²	涂料 m ²		
113.00	0.00	0.00	113.00	0.00	119.00	0.00	119.00	6.40	0.00
23	0	0	26	0	23	0	26	1631	0

2012 年 7 月份广州市 主要建筑材料市场价格及其价格指数

材料名称	规格	单位	市场采购价(元)	与上期对比(%)
圆 钢	Φ10 以内	吨	4130.00	-1.67
圆 钢	Φ10 以外	吨	4210.00	-1.41
螺纹钢	Φ10 以外	吨	4180.00	-1.65
复合普通硅酸盐水泥 P.C	32.5	吨	300.00	-1.64
普通硅酸盐水泥 P.O	42.5	吨	365.00	-1.35
杉原木	Φ60~180	立方米	750.00	0.00
松杂原木	Φ100~280	立方米	735.00	0.00
中 砂		立方米	60.00	0.00
碎 石	10~30	立方米	46.00	0.00
石 灰	二八灰	吨	252.00	5.00
灰砂砖	240×115×53	千块	270.00	0.00
2006 年材料价格指数			132.77%	-0.97
2010 年材料价格指数			113.66%	-0.97

注:

1、2006 年材料价格指数以《广东省建筑工程计价依据 2006》为统计基础,2010 年材料价格指数以《广东省建筑工程计价依据 2010》为统计基础,即省计价依据的材料价格水平为 100%。

2、本市场采购价仅用于计算材料价格指数,其中并未包括运输、保管、财务等费用,因此不能作为建筑工程材料价格预结算的依据,只能作为建筑工程材料价格指数变动的参考数据使用。

我国空调能耗标准将启动新评定机制

国内市场“节能空调不节能”的质疑一直不绝于耳。日前由国家质检总局设立的中国质量认证中心宣布,将建立空调长效节能评定机制,将空调在使用过程中一段时间内的能耗指标作为技术参考指标,解决部分企业把额定功率当实际使用功率当做能耗指标的问题。

中国质量认证中心处长夏建军介绍,未来空调节能性的检测将有别于以往仅以实验室数据为依据的检测,“空调长效节能评定”是目前我国唯一基于产品实际使用过程中的节能指标所做出的综合性检测。以美的为例,其全直流变频空调的长效节能测试过程历时一个月时间,对产品节能衰减率、部件寿命耐用、恶劣环境运行,以及长远性能、高温性能、低温性能、待机功耗、冷量比等指标均进行了综合测试。中国家电协会副理事长王雷表示:“这样的测试意在强调空调产品不仅要能效高,还要在使用周期内保持较为稳定的节能效果。”

近年来,我国节能空调市场化普及进程加速。但有不少消费者反映,空调厂家标注的额定功率和能效指数等指标与实际使用过程中的耗电量存在很大的偏差,

也令人产生“节能空调不节能”的质疑。

对此,夏建军指出,出现这样的问题主要是因为一直以来我国空调等所有家电能效指标,全部是以实验室数据为基准的节能测试指标。而对于在实际使用环境下的空调长效节能效果,缺乏客观、直观的标准和依据,因此会出现企业标注耗电量名不符实的情况。

实际上,平板电视产品此前已率先停止使用额定功率考评能耗。因为平板电视产品在使用过程中受显示画面明暗变化等因素的影响,功率消耗并不恒定,因而引入了“平均功率”的概念。

夏建军指出,中国质量认证中心将与国家有关部门、行业龙头企业一起推动“空调长效节能评定”,使其成为政府采购和消费者购买空调的重要评价标准。这样的评价办法能用更加科学的方法对空调的实际使用能耗进行评价,有助于提高节能认证的公信力。同时,通过对空调器的使用特性、性能衰减及模拟方法等方面的研究,找出影响房间空调器在使用过程中能效保持的主要因素,能够带动空调行业的节能技术进步。

摘自《北京商报》

3. 项目纳入市重点工程绿色通道

为加快推进同德围地区综合整治,近日,广州市已正式下文将同德围地区综合整治工程中的同德公园、同德中学建设工程和鹤亭垃圾压缩站扩建工程纳入广州市重点工程绿色通道管理。

—地铁八号线北延段迅速通过—

据介绍,同德围综合整治项目中的“地铁八号线北延段项目”,目前其站址方案、全线选址意见已获市规划局批复,正在办理用地预审审查。

目前,沿线各区已在进行前期勘察工作,白云区政府签订了前期工作委托合同,荔湾区、海珠区委委托合同正在走审批流程。各区的拆迁补偿方案已制定,并已送各区政府审批,《广州市轨道交通八号线北延段(文化公园—白云站)工程环境影响报告书(初稿)》已编制完成,并进行公示。

—同德公园建设预计年底完工—

同德公园建设工程及公共厕所建设工程项目,已完成编制项目建议书、可行性研究报告、规划方案设计、初步方案设计评审、概算评审等前期工作。目前,正在开展施工图设计审查,计划今年8月中旬进场施工,12月底前完工。

不过,由于同德公园地块原权属单位未办理用地批准书及土地使用证等相关手续,市建委将进一步协调国土、规划等部门就尽快完成用地、规划等审批工作;督促相关单位加快整理相关资料,将移交地块征地成本补偿报市财政局进行财政评估审核。

—广清高速庆丰收费站辅道10月底确保交付使用—

据介绍,广清高速庆丰收费站辅道项目的施工单位6月已进场开展排水工程施工,现完成约1公里排水管道,占排水管道施工总量的95%,并同步对已完成排水施工的旧路面进行破除,实施路基施工。

该项目大部分建设用地已完成征收补偿工作,但尚有广清高速管理大楼约2693平方米用地未谈妥补偿问题。市建委称,将积极协调,全力确保项目在今年10月底前完成并交付使用。

另外,系列子项目中的北环高速公路上步桥底人行涵洞预计9月竣工。据悉,市政工程造价处于6月进场实施管线迁移,新建管道施工7月底已基本完成,现处于管道接驳阶段,计划8月初完成。此外,工程的初步设

计评审、施工图审查工作已完成,概算已报审,招标文件、公告已报办初审。近日将上网发布招标公告。计划8月中旬进场施工,9月底前竣工并交付使用。

—泽德花园配建医院近期启动施工—

据了解,项目工程设计、招投标等前期工作已完成,可研报告已送市发改委审批,监理、施工单位已进场。另外,施工现场围蔽、局部放线、临时配套设施、临时用水、临时用电、临时道路、地下管线勘察等工作已完成。现正开展排水管线施工、导墙开挖工程等。

泽德花园配建医院建设工程,目前项目进度是现项目工程设计、招投标等前期工作已完成,可研报告已送市发改委审批,监理、施工单位已进场。另外,施工现场围蔽、局部放线、临时配套设施、临时用水、临时用电、临时道路、地下管线勘察等工作已完成。现正开展排水管线施工、导墙开挖工程等。

关于建设用地红线重叠涉及房屋征收问题,经与被征收方商洽后,市住房保障办已制定初步征收补偿方案,争取近期完成征收工作。

摘自《广州建设》

市建委组织开发“芯片”信息化管理系统 混凝土种芯防“缺钙”

混凝土试块中植入芯片后,其生产日期、生产厂家、使用项目、使用部位、是否质量过硬,芯片一扫就一清二楚,建出来的房子不会得“缺钙病”。在龙归城保障房项目试点后,广州市建委将从9月1日开始在全市建筑工地推广。

自从广州禁止袋装水泥后,工地不允许现场搅拌水泥,而是直接将水泥粉用密封容器运输至搅拌站,经过专业搅拌线,混合一定比例的沙、石等后,合成混凝土,再封闭运往工地直接使用。不良施工者为节省成本,往往在混凝土的水泥配比上“打主意”,多加便宜的沙、石,少加贵价的水泥,将现场建设部门检测的混凝土试件“调包”,建出来的房子成了“缺钙病”,建成后几年内虽看不出端倪,但时间一长就满身伤痕。

近期,市建委组织开发了“芯片”信息化管理系统。已在龙归城保障房项目等重点项目中先行先试,在近7000组混凝土试件中植入了20000余块芯片。在龙归城保障房施工现场看到,一块块混凝土都被贴上了“身份标签”,标签上标有制作时间、地点。

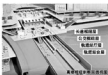
了解到,芯片植入混凝土之后,混凝土从生产、运输、投入使用,都采用信息化监管,标准化生产。混凝土材料数据采集,保证了用料量的公开化,芯片的植入避免了样品造假的现象,有效地保证了工程质量。

市建委负责人表示,目前芯片管理系统的技术和装备已经准备就绪,计划于9月1日向全市建设工程推广使用,近期将集中组织建设、施工、监理和工程质量监督机构进行培训。

摘自《广州日报》



随着白云机场扩建工程开工，如何依托白云机场打造广州世界综合交通



白云机场广州北站将打造一体化综合交通枢纽

枢纽成为举世瞩目的焦点。从广州市发改委获悉，白云机场将与广州北站一起打造成国际级大型一体化综合交通枢纽。广州将以白云机场扩建工程建设为新起点，推进广州世界综合交通枢纽建设。广州市政府提出了将白云机场与广州北站打造成为一体化的综合交通枢纽的设想。广州北站距白云机场约 10 公里，是白云机场最近的高铁站，容易与机场枢纽构建便捷联系，引入高铁、城际轨道等大容量快速衔接通道。

目前白云机场对外交通主要依靠机场高速公路和广州地铁三号线，交通衔接方式不够丰富，缺少连通广、速度快的高速铁路和城际轨道交通服务。为解决上述问题，广州市政府对白云机场综合枢纽已开展了一系列的深入研究。

从白云机场、广州北站一体化综合交通枢纽概念示意图上看到，广州将建立以广州白云国际机场为主要枢纽、广州北站为辅助枢纽的综合交通枢纽。从剖面透视图上看到，白云机场枢纽地分为四



层，从下往上依次为轨道站台层、轨道站厅层、公交枢纽层和长途枢纽层，届时轨道交通、公交车、长途客车将全部接入白云机场。

按照规划图，穗莞深城际、广佛环城际、广清城际三条城轨计划接入白云机场。市内轨道交通方面，除了地铁 9 号线连接白云机场与广州北站，还拟推出专用轻轨系统。

届时，走公路从珠三角大部分地区到白云机场将用时不超过一个小时，从广东省 2/3 的地区通过轨道也可在一小时之内到达白云机场，泛珠三角大部分城市可以在三小时内通过轨道到达白云机场。

摘自《广州日报》

广州国际金融城规划：

保留红砖厂建两层骑楼

在近日全城热议的广州国际金融城规划中，不仅有摩天大楼的设想，岭南特色也被放到了一个重要位置。3个优胜的方案中都出现了骑楼街的概念，还有方案提出了要重构岭南水系，通过引水工程将天河公园里的湖泊直接与珠江连通。

沿珠江规划4个岭南岛

优胜的三号方案命名为“岭南岛·世界芯”，不仅在员村地区规划了600米高的摩天大楼，方案在金融港、中央广场等主要的商业活动区设计了连续的骑楼街和遮阳挡雨设施，使行人免受烈日和暴雨之苦。

未来的广州将是人、水、城共荣，重构岭南水系是金融城设计方案的核心理念，借助城市功能的合理布局，河涌水系的串联疏通，金融城将构筑出繁荣、活力的水岸城市空间。该方案从广州东部生态格局出发，梳理出棠下涌、车陂涌两条连接火炉山和珠江的河涌，同时通过引水工程将天河公园内的湖泊与珠江连通，构筑起“山—河—湖—江”的生态

系统，从而将金融城融入重构后的岭南水乡。

此外，方案沿珠江塑造了四个特色各异的岭南岛，与白鹅潭沙面岛交相辉映。岭南岛保持适宜的建设强度，宜人的空间尺度，相对独立。

保留红砖厂建两层骑楼

方案7的名字干脆就叫做“金山银谷花廊水街”，在福寿区地上打造具有岭南特点的公共空间步行系统，两层骑楼系统，开放公共屋顶平台，同时形成从北到南逐步跌落的平台空间体系。

而且计划保留红砖厂，改造南方面粉厂，发展滨水文化创意产业、科技金融、创意金融；建设金融博物馆、金融展示中心，通过立体绿廊、步行桥、APM线和对

岸会展中心相联系，促进会展及文化金融发展。

与此同时，将珠江引入，形成展示财富生活的游艇港湾，设置中国人民银行广东省分行、银监局、证监局、保监局、金融论坛、国际金融交流中心。

并与江心洲生态湿地遥相呼应，形成小企业聚集的生态生活办公区；新建渔人码头，结合餐饮娱乐设施和旧厂房改造，形成配套休闲生活带。

专家意见：岭南特色要融入现代建筑

对于构筑岭南特色，评审团成员之一的北京大学建筑与景观设计学院院长俞孔坚认为，岭南特色，也是历史和自然给予的，建筑特色并不是古代留给我的。

们的,古代的岭南特色只是一种,不能照搬。新的生活方式和功能的需求必定要有新的建筑形式,是否能形成岭南特色,关键在于是否是生态的,利用自然,适应岭南气候特色,岭南人的生活方式。

他表示:“像喝早茶就很岭南,是岭南的人文特色;此外,解决通风问题,不需要花高昂的代价,也是体现岭南特色的建筑风格。千万不要做复古,就认为是岭南特色;不要把古代建筑符号加进现代建筑就以为是岭南特色。”

拟建广州最大地下空间

面积超花城广场和广州南站

150 平方米、190 万平方米、240 万平方米,这是目前金融城规划三大备选方案中庞大的地下空间利用方案,与现今最大的

地下空间珠江新城地下空间相比,是 3-4 倍。这也意味着,未来广州金融城地下空间面积将成为广州第一。

提出 5 层地下空间

由于土地资源紧缺,广州陆续推出的新城规划都提出要大量地开发地下空间。金融城的三大备选方案均打造了一个庞大的地下空间:3 号方案地下空间总面积是 240 万平方米,6 号方案是 150 万平方米,7 号方案是 170 万-190 万平方米,分别是目前广州最大地下空间花城广场的 4.8 倍、3 倍、3.4 倍,后者地下空间面积是近 50 万平方米。

7 号方案甚至提出要金融城地下空间做成地下 5 层,而通常广州目前只挖到地下三层,如果未来它真的实现,将成为广州挖得最深的地下空间,以每层高 15

米估算,5 层就需要深挖到地下 75 米,相当于 10 层楼房的高度。

防涝问题不容忽视

如此大体量的地下空间如何保证地质安全将成为设计人员首要解决的问题。广东省地质学会水工环专业委员会副主任贾建业提醒,政府对大型地下空间立项前应加强地质勘察,尤其要进行地质灾害的专项勘察。

广州大学结构工程研究所所长张季超教授表示,广州未来两大规模开挖地下空间时,应该预先做好详细的地质勘探,通过各种工程技术处理好潜在的地质隐患。

大体量地下空间防洪防涝也是不容忽视的问题,尤其是当其选址靠近珠江边时,洪水和暴雨倒灌带来的潜在风险也随时存在。

摘自《广州日报》

(上接第 45 页)广州中心区域等的联系,覆盖南沙经济技术开发区新兴产业发展组团,加快南沙临港经济区域建设,带动南沙新区的发展。

●11 号线(火车站-东站-琶洲-火车站),长约 42.4 公里

加强天河、琶洲-员村、岗中轴、白鹤潭、流花、白云新城等重要发展组团及广州站、广州东站两大枢纽的轨道交通联系,覆盖城市主要的客货集散点,缓解核心区交通压力,改善线网的换乘条

件,提高线网的整体性。

●知识城线(原 14 号线支线)(新和-镇龙),长约 21.6 公里

加强中新知识城与中心区及知识城内部组团的轨道交通联系,确保知识城打造成为一个引领广州、广东以至中国产业高端发展尤其是知识经济发展的新引擎,建成具有国际一流水平的生态宜居新城。

摘自《广州建设》

国土资源部、住房城乡建设部发出紧急通知

要求坚持房地产市场调控不放松

国土资源部 19 日召开视频会议,就国土资源部、住房城乡建设部联合下发的《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》进行部署,要求坚持房地产市场调控不放松,密切配合做好各项工作,不断巩固调控成果,坚决防止房价反弹。

通知指出,近期房地产和土地市场出现的一些波动,虽并未改变市场整体格局,但市场运行的复杂性和不稳定性在增加,房地产市场调控仍然处在关键时期,任务还很艰巨。对此,各级国土资源主管部门、住房城乡建设(房地产、城乡规划)主管部门要有清醒认识,坚持房地产市场调控不放松,密切配合做好各项工作,不断巩固调控成果,坚决防止房价反弹。

通知要求各地要把落实住宅用地供应计划作为下半年的重点工作,应保尽保保障性安居工程用地,并以提高计划完成率、增加有效供应为首要目标,进一步加大普通商品住房用地



的供应力度。从 7 月开始,国土资源部将对保障新安居工程用地和普通商品住房用地供应实行月度指导,对落实情况较差的将予以通报,年底对各省(区、市)进行目标责任考核。下半年各地要密切跟踪市场形势,切实把紧好土地出让节奏、时序和价格,防止出现商服和住宅高价地,扰乱市场预期,破坏市场稳定。

根据通知,市县国土资源主管部门要进一步完善地价专业评估和集体决策程序,合理确定起始价、底价,在土地出让前还应全面分析、研判市场形势,对

可能出现高价地的要及时调整竞价方式,制定出让方案和现场预案。对竞价成交价格创历史总价新高、或单价最高、或溢价率超过 50% 的房地产用地(包括商服、住宅或商住综合),及时调整出让方案,采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。

通知强调,各地要严格执行房地产市场调控政策,不得擅自调整放松要求。已放松的,要立即纠正。《通知》还重申了已有的房地产用地管控政策,并要求加大闲置土地处置力度。

摘自《中国建设报》

房产税加速扩围

政策风云再起。夏末秋初时节,房产税改革的消息如“秋老虎”般涌出,牵动各方神经。在国务院督查组完成 16 省(市)房地产调控督查后,对于房地产调控后续政策出台的呼声越来越高,关于推进房产税改革试点的相关信息也随之沸腾,先是称全国 30 余省市地税官员进行为期半年的房产税税基评估集训,后是说湖南、湖北被列入房产税第二批试点征收范围。房产税改革真的来了?

据国家税务总局(以下简称“国税总局”)财产行为税司综合处内部人士透露,湖南、湖北两个最新试点区域的房产税改革征收细则正在制定中,房产税扩容范围包括个人已购的第二套存量房,征收的税率不会太高,对于具体的征收细节以及方案出炉时间,不方便透露太多。

另据湖南省某房地产业内人士透露,关于近期湖南、湖北进行房产税改革试点的消息,湖南省已收到要求其做好年内试点房产税改革的准备通知,主要包括技术及软件方面的准备。

种种迹象表明,这一次房产



税扩围似乎是真正的“狼来了”。

集训已始试点在即关于湖南、湖北两地将作为继上海、重庆之后试点房产税改革的第二批征收范围的传闻,早在去年底就已传出。2011 年 12 月,在三亚召开的全国部分省市财产行为税工作座谈会上,国税总局财产行为税司司长陈杰就提出,2012 年税收政策改革工作重点之一是在湖北、湖南开展房产税、城镇土地税合并的改革试点,对企业和单位按评估值征税。

在该次座谈会上还讨论了“全国房地产估价技术应用工作高级专业人才培养计划”,也即近期流传甚广的“国税总局组织来自全国 30 多个省市的 71 名税务系统工作人员在中国人民

大学学习房产税批量评估技术”的消息。

中国人民大学公共管理学院公共财政研究所教授孙玉栋表示,这是人民大学公共管理学院与国税总局合作举办的针对房地产估价技术应用工作高级专业人才的培训,5 月份就已经在公共管理学院开课,是一个纯技术方面的培训,应该是在为下一步的房产税扩围做技术准备。房产税的征收改革对现行楼市限购政策具有替代作用,通过对保有环节征税达到压制投机炒房和调控楼市的目的。

湖南省房地产研究中心研究员陈真诚则透露,“关于房产税试点的具体城市名单还没出来,但据说湖南是以湘潭作为试点,而此次试点与上海、重庆不同的是,计税依据不是原来的房产原值,而是市场评估价”。

湖南某房地产评估机构也透露,他们现在确实得到消息说湖南试点房产税改革,他们已经在做房产税税基的培训。

“据我了解,各省财政税务机关一直在做房产税改革的征收研究,房产税的改革征收并不

是调控房地产市场的一种手段，而是我国税制改革的一部分，也是地方政府寻找的新财源，年内肯定会在湖南、湖北展开。”陈真诚说。

适时扩大房产税试点范围的趋势已逐渐清晰，在近日举行的博鳌房地产论坛上，财政部财政科学研究所所长贾康表示，在双轨统筹的制度建设里，无法规避地要包含着房产税改革的组成部分。“从最高决策层重要会议和管理部门的重要改革文件中都有清晰的表述，要适时扩大房产税试点范围。”存量征收成为焦点自上海、重庆在楼市调控期推出房产税改革试点后，这项被喻为“虎狼猛药”的政策改革一直饱受争议，当坊间再次传出房产税扩大改革试点的消息后，诸如哪些城市会被纳入下一批试点，如何征收，税率如何确定等又成为社会各界关注的焦点。于是乎，各种声音纷然而出。

据了解，此次30多个省市地税官员的培训主要是为开展非经营性消费房产的存量部分恢复征税的试点提供技术储备。而湖北、湖南两省开展的试点侧重于如何将房产税的计税依据由房产原值或租金改为评估市

场价，并将房产税与城镇土地使用税合并。

中国房地产税改革专家组成员与顾问曲卫东表示，此次培训既是涉及对存量房产税进行税基评估。在存量房的定义上，除了对城市所有已购房地产采取普遍征收原则，以防在二套房认定上加大征管成本和增加寻租空间外，也可对开发商已建未售的房地产设置一个销售期，并对逾期未售的房地产征税，从而防止开发商捂盘惜售，或对购房者的二套(含)以上住房征税，从而提高闲置住房的出租率。

对存量房征税，一直以来被业界认为是房产税的改革发展方向，但是税率的设置、计税依据的条件、房屋价值的确定以及各方利益的调解等均成了房产税改革征税的难题。孙玉栋认为，房产税应该对存量征税，根据纳税人持有房产数量的不同，采取累进税率征收比较合理，不应该是统一的比例税率。

陈真诚则认为，不管是存量还是增量都应该征收房产税，可以采取首套房免税，其余的二套房、存量房、新增房都要按一定比率进行征收。重庆、上海的税率既不能解决地方财政收入来

源问题，也起不到调控房地产市场的作用，有效的税率应该按照房产税所占财政收入比重计算出的比率，并考虑到纳税人的承受能力、纳税公平以及对房地产市场影响等多种因素来制定。

木兰英华税务师事务所(上海)有限公司所长樊剑英分析认为，在全国住房信息联网的前提下，对一些投资投机性房产进行征收，只有保证在房产持有环节和转让环节有大量的税收存在，才能降低市场的投资需求。最终征收房产税应该按照房屋购买价和评估价计算，评估价可以参照土地增值税的计税依据，给予一定的扣除比例。而税率可以参照租赁市场的税负标准，在初期试行的时候，选取大家可以接受的税率。

房产税改革，这一绕绕房地产界、学术界、政界和社会舆论多年，而又被不时传出其扩围已“板上钉钉”的消息的事件，这次恐怕是真的来了。房产税改革不仅是房地产市场调控的一把“利剑”，也是地方政府组织财政收入的一个“法宝”，必定会成为各方关注的焦点。

摘自《中国房地产报》

新版国家《住宅设计规范》本月正式实施

最小户型标准降低至 22 平方米

住建部与质检总局联合发布的新版《住宅设计规范》于 8 月 1 日起开始正式实施。广州市建筑设计研究院科技部部长、教授级高级工程师蔡晓宝近日在接受专访时表示,在住宅建设新的环境条件和更高质量的要求下,新版《住宅设计规范》以技术指标更精确、兼顾各类住宅更全面和突出体现人性化三大特点,成为新时期下最先进的住宅设计规范版本。

技术指标更明确

实际操作少争议

旧版《住宅设计规范》于 2003 年执行至今已有 7 年,据蔡晓宝介绍,新版《住宅设计规范》参考国外先进经验,结合国内近年来的实践,对旧版本中的许多条款进行了完善,尤其是更精确地规定了部分设计的技术指标,从而使实际应用更有据可依,减少了不必要的争议。

以阳台、室内部分细节的新规定为例。原规范中,规定套型阳台面积等于套内各阳台结构底板投影净面积之和。该规定在阳台多在室内的北方来说比较

明确,但对于南方有凸出阳台、封闭阳台等多种情况,其阳台面积计算就常存在争议。而新版的设计规范明确规定,未来阳台无论室内或室外,封闭或不封闭,都按其结构底板投影净面积一半计算。

除阳台外,原规范对许多室内设计要求的表述都比较模糊,较多使用到“应便于”、“宜”等字眼,而在新规范中,这些地方大部分被替换为明确的数字指标。例如新规定“通往厨房、卫生间、贮藏室的过道净宽不应小于 0.9m”,替代了原规范中“过道在考虑尺寸应便于搬运家具”这样的模糊表述。

满足保障房要求

兼顾南北方住房特点

新版《住宅设计规范》根据当下住宅用地减少,人均居住面积有限以及大力推进保障房建设的需要,非常注重从省地节能原则出发,规范引导小户型的设计。注意到,新规范最小户型标准仅为 22 平米,比原规范中的 34 平米足足减了 12 平米,对此,蔡晓宝解释道,户型标准下调主要

是参照到保障房的设计要求,因为保障房只需满足个人基本住房条件,所以户型面积会更小。其他商品住宅则可按照新规范中其他层级的设计要求来进行。“新规定在考虑各住房类型方面比旧版本要更全面,更符合当下实际需要。”

新设计规范中对日照的规定也特别照顾到了南方的特殊情况。蔡晓宝介绍,广东的住房设计最核心的日照,而是通风防潮。旧规范更多考虑北方的情况,规定冬至日当天,室内日照时长必须达到 1.5 小时。但这一点对广东及许多东南沿海城市并非切中要害的指标。新设计规范取消了日照时数的规定,只说“每套住宅至少应有一个居住空间获得冬季日照”。就增加了实操的灵活性,对广东而言更合理。

住宅功能更齐全

设施配备更人性

新《住宅设计规范》最为突出的特点是设计以人为本。主要表现在室内各功能区的设计标准都更加明确细致,而在配套设施上也注意到了(下转第 65 页)

70城市7月房价环比上涨 二三线城市涨幅明显

二三线城市涨幅明显高于一线城市专家预测
楼市调控继续从严

中指院8月1日发布的百城住宅价格指数显示,7月份70个城市住宅平均价格环比上涨。值得注意的是,此次价格上涨主要集中在二三线城市,而一线城市房价则相对平稳。

专家表示,中央对楼市调控态度坚决,不少地方开始严格执行相关细则,未来楼市政策仍然延续从紧趋势。

涨多跌少

七成城市房价环比上涨

中国指数研究院发布的报告称,7月全国100个城市(新建)住宅平均价格为8717元/平方米,环比6月上涨0.33%。其中70个城市环比上涨,30个城市环比下跌。与上月相比,环比上涨的城市个数增加25个。而同比来看,全国100个城市住宅均价连续第4个月下跌,跌幅为1.77%,比上月缩小0.13个百分点。

中指院分析称,总体来看7月百城住宅平均价格自6月止跌后再次环比上涨,且同比跌幅进一步收窄。链家地产市场研究部常清说:“从数据来看,7月房价环比上涨的城市较6月有明显增多,整体上房价止跌态势已经形成。”

常清认为,造成7月多城价格环比上涨原因主要在于,“一方面是因为成交增长推动价格上涨。7

月份多地成交量创调控后新高,短期的供需失衡导致了市场参与者的心理发生转变,部分恐慌性购房者增加”。另外,则是信贷政策方面的利好效果开始体现。“经过前后两次降息,利率累计下调0.5%,购房成本降低不仅刺激了购房热情,对于市场未来预期影响则更为明显。”

值得注意的是,7月份出现环比上涨的城市集中在二三线城市,且涨幅明显高于一线城市。数据显示,7月份北京、上海等十大城市住宅均价为15470元/平方米,环比上月上涨幅度为0.27%,与去年同期相比则下跌2.32%,是连续第7个月同比下跌。尤其是上海,中原地产研究主任陆颖麟说,7月全市商品住宅成交面积为78.9万平方米,与6月突破百万平方米的成交水平存在较大差距,尤其是7月下半年,成交出现了一定的下行趋势。

而在住宅价格环比上涨的70个城市中,涨幅前十位的城市依次是:聊城、芜湖、台州、西宁、湘潭、无锡、雅安、重庆(主城区)、乌鲁木齐、洛阳等二三线城市,且上涨幅度均超过1%。除此之外,环比出现上涨的其他60个城市中,还有连云港、哈尔滨等12个城市涨幅超过1%(含1%)。

北京中原市场研究部总监张大伟说:最近两个月的房价指数基本反映了当下市场的实际情况,全国主要城市的确出现了明显的涨多跌少现象。而在正常的市场情况下,只要成交量回升,价格肯定会

上涨,并不会出现量涨价跌或者量涨价停滞的现象。他进一步表示,“实际上最近几个月的成交量复苏已经明显使得很多城市房价出现上涨,部分城市价格已经接近历史最高点。”

市场回暖

“降价促销”活动减少

中银在报告中称,除了近期央行连续降息、降准,对首次置业及改善性需求起到一定程度的刺激作用外,“部分品牌房企开发的项目在成交量带动下,主动调高价格或取消折扣,另一方面,高端市场的走热也拉高了市场整体价位,使得7月百城价格再次上涨”。

事实上,随着近几个月楼市回暖,上半年房企库存压力逐步开始减轻。链家地产市场研究部根据部分房企披露的年中财报分析发现,在3月以来的市场回暖背景下,房企去库存效果与年初相比已经有明显提升,并且经营压力也开始缓解。

中原地产张大伟也认为,成交量持续走高是开发商敢于提价的主要动力。根据中原地产研究部统计数据,7月份全国主要城市的成交量再创新高,全国主要34个城市签约量接近28万套,创下两年来新高的6月份26.1万套的成交量进一步上涨了7%。

上海易居房地产研究院高级研究员苏艳称,目前房地产开发企业基本熬过了资金最紧张的时点。“若下半年房企资金状况进一步缓解,将会对楼市产生更积极的影响,房企投资信心也会明显增强,而楼盘降价促销的动力则会相应减小。”

苏艳说,当前房企融资环境正在持续改善。受国内经济超预期下滑的影响,全年稳增长的压力加大,货币政策趋于宽松。“尤其连续两次降息标志资



币和信贷政策的实质性放松。虽然开发贷依然偏紧,但房地产开发企业融资环境总体上将有所改善。另外,首套房贷利率优惠等也有利于个人购房贷款的申请。”

“如果房企资金状况缓解,在楼市回暖的同时作用下,房价下跌可能性将会减小。”苏艳进一步预测,自2011年三季度之后,不少开发企业陷入了资金困境,纷纷打折促销以回笼资金。“预计不少房企下半年将减小打折促销的幅度,甚至转而提价,这对于国家抑制房价过快上涨的调控措施,是一种考验。”

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示,虽然房企资金状况缓解,促涨价冲动,但是在政策高压下,如果继续提价,一方面会引起政府出台更严厉、更行之有效的调控政策,另一方面,消费者从恐慌渐渐冷静下来后,客观判断市场未来趋势,若价格涨幅明显,则会选择继续观望,最终使企业得不偿失。

政策趋势

地方相继表态调控从紧

中山市决定自8月1日起执行新的公积金贷款政策。内容包括,“二套房首付比例提高至6成。贷款利率上浮10%,贷款额度降到30万元。其次,暂停发放三套(含)以上个人住房公积金贷款”。

常清告诉说,“从目前的趋势看,二三线城市相对宽松的公积金政策有进一步收紧的可能。”公积金政策整体从严,或将促使部分能力不足且需求不紧迫的购房者暂缓购房,对于消费者的心理预期产生较大影响,尤其是在当前市场上涨走势明显的情况下,从严的政策促使消费者购房情绪逐渐平稳。

宏观政策趋紧信号愈加明显。日前,国务院宣布对房地产市场调控政策贯彻落实情况开展专项督查。中国银监会主席尚福林也指出,今年下半年,银监会将坚决贯彻落实国家房地产调控政策,继续强化房地产贷款风险防控,加强房地产信托风险管理。

7月27日,上海发布《关于进一步严格执行房地产市场各项调控政策的通知》,进一步重申坚持调控政策。7月31日,北京市住建委相关人员亦表示,北京下半年将继续从严执行住房限购政策,并透露,针对5、6月份楼市量价齐升情况,住建委已临时采取了对企业的约谈和告诫,在商品房预售审批过程中进行价格引导和监督。

业内人士认为,中央层面近期的频繁表态已经对此前“微调不断”的地方政府起到一定震慑作用。尤其是国务院7月24日发布通知称,相关部委将对16个省(市)房地产市场调控进行督察,进一步推动政策落地落实,抑制投机投资性需求,巩固房地产市场调控成果。

接近住建部的人士透露,此次重点是检查住房

限购落地执行情况,差别化住房信贷政策执行情况,住房用地供应和管理情况,税收政策执行和征管情况。对落实房地产市场调控政策措施有偏差,不到位的,国务院督查组将督促进行整改。

顾云昌表示,地方由于财政压力,动作频频。此次督查,一方面显现中央对调控的决心不仅在口头,而且也在落实,另一方面,再次释放坚决执行房地产调控的强烈信号。督察组已经检查到的省份,山东、河北、湖北等在听取督察组意见后已经表示,“对发现的问题将高度重视,举一反三,尽快整改到位,继续严格执行国家房地产调控政策。”

“政策趋严会抑制开发商的涨价冲动,增加其降价压力。”德佑地产研究主任陆皓皓认为,上周末上海颁布了旨在严格执行调控的“沪六条”,虽然并未提出新的调控政策,但是在楼市成交已经出现一定下行趋势的情况下,有效抑制开发商的涨价冲动,增加其降价压力。

“中央层面释放的多次信号再次影响了消费者的预期。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,“市场真正看到中央层面的调控决心,以致部分已经动心的消费者,重新回到继续观望的队伍行列。因此,下阶段成交量将在逐步趋稳的同时上浮,价格方面将在短期内维持小幅度上下震荡。”

摘自《经济参考报》



广州廉租房保障收入线标准提高

8月16日从广州市国土房管局获悉,该局日前正式下发了“关于提高廉租房保障收入线标准的通知”(以下简称“通知”),将广州市廉租房保障的收入线标准由家庭年人均可支配收入9600元(月均800元)以下,提高至15600元(月均1300元)以下。

本月初的广州市政府常务会议审议通过了《关于提高廉租房保障收入线标准的意见》。通知透露,为进一步提高广州住房保障水平,切实解决好低收入家庭住房困难问题,经市政府同意,自该通知发布之日起,提高广州市廉租房保障收入线标准。

根据通知,广州市廉租房保障的收入线标准由家庭年人均可支配收入9600元(月均800元)以下,提高至15600元(月均1300元)以下。廉租房保障其他申请条件维持原政策不变。这也是继2010年调整后,广州第二次调高廉租房保障收入线标准。

据悉,廉租房保障以发放租赁补贴为主,同时以实物配租和公租房租金减免等方式实施保障。其中实物配租适用于以下两类家庭:一

是符合廉租房保障条件,且经民政部门核定的低保家庭、低收入困难家庭或市总工会核定的特困职工家庭;二是符合廉租房保障条件的烈士遗属、优抚对象、移交政府安置的军队离退休或离职人员、转业复员军人、孤老、三级以上(含三级)残疾人等家庭。符合实物配租条件的家庭按程序轮候廉租房,轮候期间可以领取租赁补贴。

除上述两类家庭实行实物配租外,其余家庭以领取租赁补贴为主要保障方式。廉租房租赁补贴按照人均保障居住面积、家庭人口、补贴标准和收入水平等因素确定。扩大廉租房保障面后人均保障居住面积标准、家庭人口标准和补贴标准维持原政策不变。

广州市住房保障办表示,各区政府及有关单位要做好辖区内低收入住房困难家庭的摸底工作,指引符合条件的家庭申请廉租房保障,对符合廉租房保障条件的低收入住房困难家庭实现“应保尽保”。

摘自《南方日报》

绿道小百科



绿道(Greenway)是一种线形绿色开放空间,通常沿着河流、溪谷、山脊、风景道路等自然和人工游道建设,内设可供行人和骑车者进入的景观游憩线路,连接重要的公园、自然保护区、风景名胜区、历史古迹和城乡居住区等,有利于更好地保护和利用自然、历史文化资源,并为居民提供充足的游憩和交通空间。

绿道的功能

绿道从乡村深入到城市中心区,有机串联各类有价值的自然和人文资源,兼具生态、社会、经济、文化等多种功能:

(1)生态功能

绿道能发挥涵养水土、清洁水源和净化空气的作用,可以为植物生长和动物繁衍栖息提供充足空间,有助于更好地保护自然生态环境;同时,也可以为都市地区提供避风廊道,缓解热岛

效应。

(2)社会功能

绿道可以为人们提供更多亲近自然的场所,可供居民安全、健康地开展慢跑、散步、骑车、垂钓等各种户外活动;同时,提供大量的户外交往空间,增进居民之间的融合与文流。

(3)经济功能

绿道能够促进旅游观光、商贸服务等相关产业的发展,拉动

消费,扩大内需,并为周边居民提供多样化的就业机会;同时,还能够提升土地使用价值,改善城市投资环境,促进经济增长。

(4)文化功能

绿道可以将各类有代表性的文化遗迹、历史建筑和传统街区串联起来,使人们可以便捷地感受历史的风采;同时,可以彰显城市的文化魅力,提升城市品位。

绿道分类

按照等级和规划划分,绿道可分为区域绿道、城市绿道和社区绿道:

(1)区域绿道(省立)(以下简称区域绿道)是相连城市与

城市,对区域生态环境保护 and 生态支撑体系建设具有重要影响的绿道。

(2)城市绿道是相连城市内重要功能组团,对城市生态系

统建设具有重要意义的绿道。

(3)社区绿道是相连社区公园、小游园和街头绿地,主要为附近社区居民服务的绿道。《规划纲要》规范的对象是珠三角区域绿道。

绿道的构成

绿道主要由自然因素所构成的绿廊系统和为满足绿道游憩功能所配建的人工系统两部分构成。

(1) 绿廊系统

绿廊系统主要由地带性植物群落、水体、土壤等具有一定宽度的绿化缓冲区构成,是绿道

控制范围的主体。

(2) 人工系统

发展节点:包括风景名胜区、森林公园、郊野公园和人文景点等重要游憩空间。

慢行道:包括自行车道、步行道、无障碍道(残疾人专用道)和水道等非机动车道。

标识系统:包括标识牌、引导牌和信息牌等标识设施。

基础设施:包括出入口、停车场、环境卫生、照明、通讯等设施。

服务系统:包括休憩、换乘、租售、露营、咨询、救护、保安等设施。

绿道的特征

1 线性

线性指的是绿道的空间结构。从引导动物进行季节性迁徙的栖息地走廊到风景名胜区的观赏走道,从绿野山林的登山道、栈道到社区、公园的自行车道、步行道,各种线性的宽敞空间都可以称为绿道。

2 连接性

连接是绿道的最主要特征。绿道是把公园、自然保护地、名胜区、历史古迹,及其他与高密度聚居区之间进行连接的开敞空间纽带。

3 综合性

绿道主要由自然因素所构

成的绿廊系统和为满足绿道游憩功能所配建的人工系统两部分构成,是自然与人工的结合。

(1) 绿廊系统

绿廊系统主要由地带性植物群落、水体、土壤等具有一定宽度的绿化缓冲区构成,是绿道控制范围的主体。

(2) 人工系统

发展节点:包括风景名胜区、森林公园、郊野公园和人文景点等重要游憩空间。

慢行道:包括自行车道、步行道、无障碍道(残疾人专用道)和水道等非机动车道。

标识系统:包括标识牌、引导牌和信息牌等标识设施。

基础设施:包括出入口、停车场、环境卫生、照明、通讯等设施。

服务系统:包括休憩、换乘、租售、露营、咨询、救护、保安等设施。

4 多功能性

绿道从乡村深入到城市中心区,有机串联各类有价值的自然和人文资源,兼具生态、社会、经济、文化等多种功能。

(1) 生态功能

绿道能发挥防洪固土、清洁水源和净化空气的作用,可以为

植物生长和动物繁衍栖息提供充足空间,有助于更好地保护自然生态环境;同时,也可以为都市地区提供通风廊道,缓解热岛效应。

(2) 社会功能。

绿道可以为人们提供更多亲近自然的场所,可供居民安全、健康地开展慢跑、散步、骑车、垂钓等各种户外活动;同时,提供大量的户外交往空间,增进居民之间的融合与交流。

(3) 经济功能。

绿道能够促进旅游观光、商贸服务等相关产业的发展,拉动消费,扩大内需,并为周边居民提供多样化的就业机会;同时,还能够提升土地使用价值,改善城市投资环境,促进经济增长。

(4) 文化功能。

绿道可以将各类有代表性的文化遗迹、历史建筑和传统街区串联起来,使人们可以便捷地感受历史的风采;同时,可以

彰显城市的文化魅力,提升城市品位。

5 可持续性

绿道建设基本不需要占用建设用地指标,具有投资少、见效快的特点,符合建设低碳城市的发展要求,也是扩大内需、刺激消费、推动经济发展的有效举措之一。绿道的建设既有利于保护生态环境,又能促进经济发展,符合人类社会的可持续发展战略,具有可持续性。

广东绿道标志



绿道——绿叶之脉,生态之道,一花一世界,是东方智慧所提炼的生命哲学,在科学的显微镜下观察微观世界,一朵花、一片绿叶,确实就如同大千世界的生态圈,不断分裂的细胞是生命的种子;纵横交错的叶脉如同生命的通道,让我们体会到生生

不息的节奏和韵律;从我们生存的宏观世界出发来看,广东就如同一片绿叶,即将破土而出的六条珠三角绿道,就如同是广东这片绿叶上的叶脉;而我们就如同绿叶上的细胞……

标志中的两个细胞如同两个手拉着手舞动的人,寓意着取

系、沟通和协作;logo的整体外形则与宏观尺度的珠三角地区图相似,伸展的叶脉如同六条不断延伸的绿道。这寓意着:绿道,如叶的茎脉一样把健康、活力和能量源源不断地输运给这片改革开放的热土,生命如同细胞一样在舞动,在壮大,在扩张……

摘自《广东绿道网》



瓷砖与新技术结合催生新型瓷砖

人们在选购瓷砖新产品时都是注意新花色、新规格或新技术产品,但这些都只是传统意义上的新产品。其实,近年来瓷砖与新技术结合催生了一批新型瓷砖产品。

目前市面上涌现出了一种抛晶地砖砖、融拼花抛光砖、马赛克以及艺术地砖三者的长处于一体,既吸纳了地砖丰富多彩的图纹造型,又在砖体表面进行了柔性抛釉和马赛克处理。这种新型瓷砖比传统拼花抛光砖色



瓷砖与新技术结合催生新型瓷砖

泽更饱满,防滑性能更佳,比马赛克光泽度更高,更耐腐蚀、耐酸碱;比普通地毯清洁起来更方便,更耐脏,使用寿命更长,立体装饰效果也十分不错。

瓷砖中的环保因素也日益受到重视。如生态砖等新型瓷砖

采用天然生态无污染的材料,产品无辐射、抗污性强、仿真度高、纹理生态自然;而有些内墙瓷砖则基于光触媒作用,利用表面的纳米光触媒层,发挥抗菌、防污、除臭等作用,针对厨房、卫生间等场所多潮湿、容易滋生细菌的特点。所谓的抗菌系列瓷砖,则是利用釉料中所添加的银、钛和锌等金属元素来杀菌、防腐,对大肠杆菌、金黄色葡萄球菌等常见细菌都有一定的杀灭作用。

摘自《中国建材第一网》

光导照明与纳米技术植物照明“浮出水面”

太阳光导照明系统解决了建筑物采光难题,并可完全替代白天电力照明,节约大量能源和带来健康舒适的工作环境。产品广泛应用于大型厂房、地下车库、商场超市、体育场馆、展览馆、车站、机场、仓库等白天需要照明的场所。系统重量轻,安装方便,效果明显,投入回收期短。

光导照明技术是古今中外各有志之士不断研究与创新的一项自然采光技术。该照明装置无需常规能源就能提供白天室内照明,减小了由常规能源带来的环境污染。光源取自室外自然光线,

通过特殊的传输与分配后,导入到室内需要光线的地方,得到由自然光带来的特殊照明效果,是一种绿色健康、节能环保的新型照明产品,百分百的绿色照明。

大约4000年前,埃及人就将光束传输和镜面结合将光线反射至金字塔的中心区域。20世纪70年代末期,欧美由于注重节能、健康生活方式,开始将光导照明成熟应用于民用、商用及工业等建筑。

新型照明技术 纳米技术植物照明灯

为了减少原始用料的浪费

和环境污染,科学家们推出了一种新型照明技术,可以不必另行铺设电源线路和架设照明灯具,而是让街道两旁的树木为夜晚的街面提供光源。台湾的苏舜士称,给树木注射的金纳米粒子可以诱导植物叶子发出红光;比起目前较为经济的LED照明来说,这种植物发光过程不会散发出像荧光粉之类的有毒化学物质。如能将该技术推广,那么街道照明不仅可以节约能源,还能增加植物吸收二氧化碳的机会,有助于改善城市居住环境。

摘自《中国建材第一网》

建筑节能与工程造价管理

吴辉 浙江中联建设集团有限公司

一、工程造价对建筑节能发展的作用和意义

工程造价贯穿节能建筑建设的全过程,节能建筑需要全面的工程造价管理。工程造价管理水平和服务的优劣不仅直接影响节能建筑降耗的能力,还会影响建筑节能工作能否又快又好地发展。主要体现在以下三个方面:

1. 节能建筑全过程工程造价涉及到节地、节能、节水、节材、环境质量、智能化技术等方面,涉及到更复杂的新技术、新材料、新设备、新工艺,涉及投资的资金更大,对工程造价管理提出了更高的要求,这需为建设单位提供工程造价全面透明、完整、高效、准确的信息服,为节能建筑更好更快地建设提供支持。

2. 不断提高节能建筑工程造价管理水平,不仅符合投资者的要求,也确保建设者的合法权益,是节能建筑工程造价的要求,为建筑节能工作的发展增砖

添瓦。

3. 工程造价要对节能建筑采用的新技术、新工艺、新设备和新材料进行深入研究,为节能建筑的建设建立节能工程造价全面技术、经济体系,在发展中完善、提高。编制适应节能工程造价经济核算、费用管理等管理体系,不断推进新技术、新工艺、新设备和新材料在节能建筑建设中的应用。

二、适应建筑节能要求的造价管理方法

目前来看,建筑节能的要求成为摆在工程造价管理部门面前的新课题和新任务。为满足建筑节能的要求,工程造价不再仅局限于单纯的工程量清单计价及预结算编制、审查等工作,已经开始探索新的更好的理念和方法。

为了适应建筑节能的要求,工程造价管理探索得到的最重要的一点就是必须建立工程项目全生命周期造价的概念和管理理念。其实工程项目全生命周期

价管理这一理念在我国早已提出,但由于没有一个合适的切入点,故而一直以来没有得到大家的重视和应用,而建筑节能新的要求恰好为全生命周期造价及管理理论的推广提供了一个难得的发展机遇。

1. 什么是全生命周期工程造价管理

全生命周期工程造价管理是一种将工程项目的前期、建设期、使用期和翻新与拆除期各阶段全包括后总造价最小化的方法。它贯穿工程项目全生命周期,是一种可审计跟踪的工程成本管理系统。它既可以被看作工程项目投资决策的一种分析工具,或一种用来选择决策备选方案的数学方法,又可以被作为计算工程项目整个寿命期的所有成本(直接、间接、社会和环境成本等)确定设计方案的一种技术方法。

从定义就可以看出,全生命周期工程造价管理是一种先进的管理方法,它有着很突出的优

点:首先,它的研究基于工程项目的整个寿命周期,并把建设项目整个寿命周期总造价最小作为管理的最终目标。它管理的范围包括了决策设计、招投标、建设、运营及维护、拆除和翻新等六个阶段。其次,全寿命期工程造价管理有两大核心内容,分别为寿命周期成本分析和成本管理。寿命周期成本分析的主要作用是为管理的各个阶段提供决策依据;寿命周期成本管理就是在这个阶段对寿命周期成本动态加以严格控制,力求寿命周期成本最小。

2.全寿命期工程造价的计价依据

目前我国工程造价的计价依据中占主要部分的是预算定额及其体系,其目标所指也是工程建造价格。目前亟待解决的问题是,概预算、估算定额指标很不完善,且很少将设备价格作为工程计价依据。全寿命期造价管理和评价工作在这种状况下很难圆满完成。为了适应节能要求,至少应该在以下两方面做好工作:

(1)创立一些专门的节能项目。如将应用节能建筑新技术、设备费计算、材料消耗和价格纳

入现行预算定额,为建筑的节能部分提供易于操作的计价依据,同时也能有效控制建筑节能的各项措施和具体费用。

(2)增设易于识别节能效果的指标,如节能盈利扩大率、物资消耗降低率,增加建造费用的回收制等。值得一提的是,我国现行的经济评价方法缺少相应的节能指标和参数,如果能够弥补,那么节能要求将在建设项目的评价中得以具体体现。

3.全寿命期工程造价计算方法

长期以来,在人们的头脑中,建筑工程只涉及设计成本和建造成本,而全寿命成本法则要求在评价建筑物的经济性能时,不能只考虑这两项成本,而要考虑建筑物“从摇篮到坟墓”的全过程,即从项目的构思、策划、设计、建造、使用、维护、修建直至拆除的整个生命周期所发生的全部费用。这种从长远的角度出发,综合考虑建筑物的经济性能,将建设工程生命周期内的各种运行维护费用纳入工程造价,最后按一定的折现率进行折现,得出综合造价。这种计算方法不仅对建筑节能的评价和实施十分有利,而且从节能、可持续发展、

绿色环保等多角度考虑,这个费用更符合科学发展观的要求。

4.全寿命期工程造价总体评价方法

基于以上所述,对建筑工程造价的总体评价就不只是现行的“合理确定和有效控制”,而是要扩展到全寿命期进行,从建造到使用,覆盖全过程的综合费用低的项目才是低造价的项目。造价的控制不仅是建造费用的控制,而且要考虑建成后使用中的能耗、维护等费用,这是新理念下的“合理确定和有效控制”,它将造价控制扩大到项目的全寿命期,是更加合理化的比较方法。

随着科技的不断发展和实践经验的积累,相信会有更多先进、成熟的节能技术应用于节能建筑,合理进行工程项目全寿命期造价成本分析,将有效促进建筑节能新技术的推广,加速转化理论研究成果,进一步加快我国现代化建设的步伐。



建筑项目投资控制手段的运用

贾云 虞海燕 浙江广卡王集团控股有限公司

投资一个建设项目,需要投入大量资金,如何才能把有限的资金用在刀刃上,有效地控制好项目的投资,是摆在每一个建设项目的投资者和管理者面前的重要问题,也是一个众人探索的课题。本文通过我集团多年从事投资房地产建设项目的实践经验,结合取得比同类工程决算造价下降 20% 左右的实际成果,探讨如何把握好建设程序的各阶段,采用一定的方法和措施把工程造价的发生控制在合理的范围和核定的限额以内,达到有效地控制建设项目投资的目的。

一、制定各级投资活动计划,做准“三算”

建设项目从酝酿、规划、设计到建成工程造价的确定要经过“投资估算、设计概算、施工图预算”等,以此为基础招标准定工程合同价;在工程实施阶段要按承包实际完成的工程量,以合同价为基础同时考虑物价上涨所引起的造价提高,考虑设计中难以预计而在实施阶段实际发生的(变更签证)工程和费用合

理确定结算价;在竣工验收阶段,全面汇集在工程建设过程中实际花费的全部费用,编制竣工决算,如实体现该建设项目的实际造价。这些造价形式之间存在着前者控制后者,后者补充前者的相互作用的关系。

1. 加强决策的深度,打足估算。为避免概算超估算、预算超概算、结算超预算“三超”现象发生,在项目决策阶段投资估算确定时,应从项目所定的建设标准水平、建设地点、工艺流程、设备选用等几个直接关系到工程造价高低的主要方面去分析,考虑风险,打足投资。

2. 编制设计纲要,拟定与决策相对应的设计标准(以民用建筑为例)编制依据、技术经济指标、城市规划要求、建筑风格与造型、使用空间设计方面的要求、建筑物理功能、平面布局的要求、建筑剖面的要求、室内装饰要求、结构设计要求、设备设计要求、场内运输。

3. 造价确定的活动。首先收集所需造价的精确程度的工程

技术资料和其它信息;其次对该项目具体活动进行分析;再次确定该项目具体活动的造价;最后将该项目活动的造价进行整理汇总,得到基于活动的总造价。

4. 建设项目活动过程和全过程的造价控制。通过对建设项目中各项具体活动造价的确定进而发展到对全过程造价的控制。再通过对过程的控制减少无效活动,改善有效活动的方法,使活动的结果与内部用户的要求直接挂钩,并及时将造价控制所需要的信息反馈到活动的分析与造价的确定中,以此形成良性循环,达到对建设项目造价的控制。

二、工程造价的细分及针对策略

一个项目是一个工程综合体,这个综合体可以分解为许多有内在联系的独立和不能独立的子细项,有针对性地制定各种节约开支的措施和方案,为日后每一阶段和每一项工作提供计划。例如,金罗马由山明星花园工程在筹划阶段,把整个项目的投资费用分解成六大部分,共一

百多个子项,然后针对各项费用开支的性质,研究其能够节支的可能性,最后归纳为四大类,制定工作目标,有计划、有步骤地实施,在保持工程项目的建设水平和品质的前提下,达到节支的目的。

第一类,土地出让金、资方调节税、教育设施配套费、人防建设费、质量安全监督费、白蚁防治费、招标费、劳保基金等。由于国家和地方政府各职能部门制定的政策存在一定的灵活性以及费用计算有一定的调节空间,因此部分费用是可以申请减、免、缓的。

第二类是开发费用,包括由供电部门、供水部门收取的水电费、电负荷费、施工临时用电、临时用水负荷费、供电管网补偿费,由专业部门的施工单位进行施工的供电供水工程,由建设主管部门收取的新型墙体材料保证金和档案保证金,由开发单位使用的管理费以及贷款利息等。这些费用是建设工程项目开发必须的费用,但这些费用同时又隐藏许多可能变化的因素,只要安排得当,是可以节省开支的。一些项目是受政策保护的,则可运用政策性的优惠,争取政

府部门的支持,取得减免。

第三类是工程前期费用,其费用包括勘察设计费、“三通一平”等费用,勘察设计费用可通过招标或议标来降低,而“三通一平”的处理在后面再详细叙述。

第四类是建安工程费及基础配套设施费。它包括土建工程费、水电设备安装费、材料设备采购费用、外水外电工程费、市政给排水工程费、道路工程费等。这些项目中,大部分是可通过招标竞争来降低工程造价,而主要材料和设备则可以掌握选择权和定价权控制开支。至于一些垄断行业的专业工程,如煤气工程、供电供水工程等,要求并参与其认可供应商进行公开竞标,同时在技术上把关,准确地按定额套价、取费,确保工程费用不超支。

三、合理统筹安排“三通一平”的施工

“三通一平”的施工,不同的方案其费用会相差较大,“三通一平”是施工前的必备条件,但又是临时工程,如果能够与永久工程结合起来,合理地运用,则能够节约一笔临时工程费用开支。

1. 小区土方工程平衡。由于原地面标高与小区建成后的地

面标高相差近2米,根据地形设计成坡地建筑、小桥流水、建筑物地下室,这样地形错落、河道、建筑物地下室及基础开挖的土方量,就地回填,刚好与需要提高的填方量得到平衡,这样既节省了土方开挖时外运的费用,又节省了土方填土时的费用,但问题是需要合理规划安排整个小区工程开工顺序及场地的统筹安排和利用,才能顺利达到平整场地和土方平衡的目标。

2. 道路处理。由于该小区土质较差,如果要修临时施工便道,则需要对路基进行处理,否则不能够承受施工载重汽车的荷载。但是要在占地几十万平方米的小区内部修几条可以使用的施工便道需要填几万方石子,而且在使用一段时间后又得要重新修理,维护费用不少。于是我们结合小区设计的永久道路,先把道路的软土处理工作完成并把路基修好,基本能够满足施工行车,而且由于修好了路基在施工期间不需要花费太多费用进行维护,以后路面施工时,只需要对路基稍作处理便可以施工,从而节约了5%的施工便道费用。

3. 施工临时通水通电则可以和永久供水供电结合起来,统一

考虑,做法如前所述。

四、选择最佳的设计,从设计入手有效地控制工程造价

据统计,一般相当于建设总投资的1%以下的设计费用对工程造价的影响程度占75%以上。设计工作是建设投资的一个关键环节。要有效地约束初步设计、技术设计、施工图设计、施工组织设计,就必须把控制重点放到建设前期设计阶段,以取得事半功倍的效果。

1.将竞争机制运用到设计阶段。一些要求较高的项目和大中型的设计项目,不是哪一家设计单位报价低就可以给其设计,而是看他这个设计方案不仅要适用、经济、美观,还要看是否技术先进、结构合理、满足建筑节能、绿色等要求。

2.选择最佳设计方案。评选方案中对工程投资有影响的主要设计参数和标准,对总平面设计、建筑物的平面和立面设计、建筑结构方案的设计、工艺技术方案选择、机电选型和设计等方面进行评议,从而选出最佳方案中标。

3.推行限额设计。按照批准的设计任务书和投资估算控制初步设计,按照批准的初步设计

总概算控制施工图设计,同时各专业又要在达到使用功能的前提下,按分配的投资限额控制专业设计,严格控制技术设计和施工图的不合理变更,以保证总造价不被突破。

五、灵活地运用投标手段,通过市场竞争降低工程造价

目前法规规定的一些工程项目必须进行招标、投标,但是并不是有投标的竞争就一定能降低工程造价,只有灵活地运用投标手段,才能够通过市场竞争降低工程造价。

1.选施工单位的招标

1)选总承包单位(含土建工程)招标。对总包单位的招标定价可分为两部分:一部分是工程施工部分,可按一般的工程招标运作;另一部分则是总包责任和总包管理费部分,该部分与一般工作招标不同,必须在招标书中详细明确总包的责任和需配合其它专业分包单位施工的工作内容,并根据招标书的要求报价竞争,选择报价优惠和具备实力的公司中标。

2)选专业分包单位的招标。专业分包是必要的,但是如果专业施工由总包单位自行分包出去,有一定不利因素,建设单位应控制

或参与招标。

2.采取投标总价包干,尽力减少预算追加

在工程招标前,必须把施工图设计完善好,避免以后出现不必要的设计修改变更,造成追加预算。同时,在投标时要求把一切施工影响因素考虑进去,由于是投标竞争,施工单位往往会出一个合理的低价进行竞争,在中标后总价包死,不能由于种种借口而增加工程造价,保证最后的结算价不超出原计划预算额。

3.利用市场经济调节,降低工程造价

运用市场竞争机制,通过“控制量、指导价、竞争费”程序降低工程造价。在一些专业工程上,如土方、桩基础、门窗工程、道路、园林绿化、装饰装修及一些特殊的专业等,这些专业在投标时,放开标准自由报价,具体做法是设定拦标价,先投入围标,再由入围单位进行再次竞价,低价中标,根据经验证明,比一般按定额计价可以降低工程造价15%以上,甚至有些专业工程可以降低35%之多。

六、掌握主要材料设备的选择和定价权,是控制好工程造价的关键部分

材料设备占整个工程造价60%左右。设备结算价格一直都没有指令性行为,目前对材料价格又逐步放开,从指令性价格转变为指导性价格,这就为工程造价的计算留下了一个大活口,我们只有在主要材料设备的选择和定价中掌握主动权,才能控制工程费用的开支。材料和设备的采购可以通过招标、投标和购买期货等形式采购。

1.设备招标。一些较大型的,如电梯、中央空调机组等,适合用招标的方式来确定品牌和价格。由于设备的技术要求较高,建设单位可以联合监理单位、设计单位、设备招标中心等具有专业技术力量的单位,在他们的协助下进行审查投标单位,编制招标文件,议定评标标准及



评价定标等工作。

2.议价。对于一些小型设备和主要材料,特别是装饰材料,这些通常是施工单位包工包料负责采购的材料,为了能够采购到质好和最低价格的材料,建设单位应参与采购的全过程。

3.购买期货。一些工程项目如果工期较长,特别是跨越多个年度工程项目,为了能够控制工程造价投资,掌握最后的结算造价,可以按计划计算主要材料的

使用时间和数量,购买期货,这样是控制工程造价的有效手段。

建设项目的投资控制是一项非常复杂和综合性强的管理工作,它要求工程技术和经济意识的有机结合,要符合政府的有关管理规定又要有相对的灵活性,要顾及各方面的影响又要协调各种关系。既要控制各项费用的开支更要配合工程的顺利开展,建设单位必须从中掌握适度的运作技巧才能取得满意的效果。

(上接第51页)许多方便住户的细节。

新规范对电梯、无障碍设计、防护栏、阳台、厨卫空间设施配备要求都充分体现了人性化。例如新规定要求十二层以上新建住宅应配套不少于两台电梯,其中宜配置一台可容纳担架的电梯;电梯在布置上,不应紧邻卧室,当不得不紧邻起居卧

室布置时,应采取隔声减震措施。在阳台设计上,新设计规范明确要求:“楼层阳台应设雨罩,设置洗衣机的阳台楼地面应做防水。”

蔡晓宝在此特别提到新规范中关于“信报箱”的设计安装要求。对于这个易被人忽视,但家家户户又不能缺少的配套,新规范中给出了十分详细的设计

指标,包括信报箱设置的位置、通往投送口专用通道(设在室内时)的净宽及通道照明标准等。

蔡晓宝表示,广东省一般不会在国家标准基础上,再出台适应本地的新设计规范。而严格遵循新版《住宅设计规范》,我省的整体住宅设计的舒适度、人性化水平必将有很大的提高。

摘自《金平网——广东建设报》



造价基础知识(三)

11. 什么叫造价分析? 造价分析的目的是什么?

工程造价分析,是在建设项目施工中或竣工后,对施工图预算执行情况的分析,即:设计预算与竣工决算对比,运用成本分析的方法,分析各项资金运用情况,核实预算是否与实际接近,能否控制成本分析的目的是总结经验,找出差距和原因,为改进以后工作提供依据。

12. 什么是分部工程?

分部工程是单位工程的组成部分,是单位工程中分解出来的结构更小的工程。如一般的主建工程,按其工程结构可分为基础、墙、梁、柱、板、地面、门窗、屋面、装饰等几个部分。由于每部分都是由不同工种的工人利用不同的工具和材料来完成的,因此,在编制预算时,为了计算工料等方便,就按照所用工种和材料结构的不同,把土建工程综合划分为以下几个分部工程:基础工程、墙柱工程、梁板工程、门窗水装修工程、楼地面工程、屋面工程、防腐隔热工程、构筑物工程等。

13. 什么是分项工程?

分项工程是指通过较为简单的施工就能完成的工程,并且要以采用适当的计量单位进行计算的建设工程安装工程,通常它是确定建设及设备安装工程造价的最基本的工程单位,例如,每立方米砖基础工程;一台某型号机床的安装等。

14. 概算与预算的区别是什么?

工程建设预算泛指概算和预算两大类,或称工程建设预算是概算与预算的总称。概算和预算大致有如下区别:

(1)所起的作用不同,概算编制在初步设计阶段,并作为向国家和地区报批投资的文件,经审批后用以编制固定资产投资计划,是控制建设项目投资的依据;预算编制在施工图设计阶段,它起着建筑产品价格的作用,是工程价款的标尺。

(2)编制依据不同,概算依据概算定额或概算指标进行编制,其内容项目较扩大而简化,概括性大,预算则依据预算定额和综合预算定额进行编制,其项目较详细,较重要。

(3)编制内容不同,概算应包括工程建设的全部内容,如总概算要考虑从筹建开始到竣工验收交付使用前所需的一切费用;预算一般不编制总预算,只编制单位工程预算和综合预算书,它不包括准备阶段的费用(如勘察、征地、生产职工培训费用等)。

15. 什么是工程建设定额?

所谓“定额”是指从事经济活动时,对人、时、物的限定标准。如定额(定工时),定额(定数量),定额(定数量),定价(定价格)等,工程建设的产品价格是国家采取特定的方法和形式,即工程建设定额来确定的。

工程建设定额是建筑工程预算定额、综合预算定额、概算定额、建筑安装工程统一劳动定额、施工定额和工期定额等的总称。它是实行“三算”制度的基础。常言设计有概算,施工有预算,竣工有决算,这“三算”都是按照工程建设定额进行编制的。在社会主义国家中,定额是实行经济核算和编制计划的重要依据,也是现代化科学管理的基础和重要内容。

广州市建设工程造价管理站 爱心助扶贫 情暖湓汾村

7月18日，广州市建设工程造价管理站党支部积极响应市建设工委关于“组织党员到村开展扶贫济困在董才章书记党支部党员代到增城市派潭镇湓汾村村委会捐赠同时，看望慰问了家，并送去了造价站“爱心捐款”。

此次活动是市造价站党支部继去年为增城湓汾村捐赠会议室桌椅和梅县泮坑村扶贫济困等系列活动之后，再一次以实际行动践行党的宗旨，弘扬“厚于德，诚于信，敏于行”的新时期广东精神，把爱心和温暖传递到贫困山区。

建设工委
活动”的号召，
的带领下，站
表一行专程来
镇湓汾村，进
活动，在为湓
2台笔记本电脑
困难户蓝沛良一
22名党员 2200元的





广州建设工程造价信息

广东省资料性出版物
登记证号:粤内登字A第10414号
发送地址:广州市连新路31号二楼
发送电话:020-83327024 83322905
邮编: 510030
网址://www.gzgczj.com